

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/25-170

от 30 апреля 2025 года

Оценка справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 738 +/- 10 кв. м, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21, кадастровый номер 86:12:0101036:727

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объекта оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Техническое задание № 170 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата проведения оценки:	30 апреля 2025 г.
Дата составления отчета:	30 апреля 2025 г.

г. Королёв МО, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	4
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	6
1.3. Сведения о заказчике оценки	7
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	7
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	8
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	8
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	10
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	11
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.11. Методология определения справедливой стоимости	12
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	16
2.1. Общие положения	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	28
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	28
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	29
3.1. Общие положения	29
3.2. Анализ рынка недвижимости	29
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	82
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	82
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	84
5.1. Общие положения	84
5.2. Основные понятия оценки	84
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	85
5.4. Согласование результатов оценки	92
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	93
6.1. Выбор подходов и методов оценки	93
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	95
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	112
6.4. Согласование результатов оценки	112
VII. ВЫВОДЫ	113
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	114
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	115
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	142

Генеральному директору
ООО «УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
господину Сукманову Д.В.

«30» апреля 2025 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 170 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 738 +/- 10 кв. м, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21, кадастровый номер 86:12:0101036:727.

Оценка проведена по состоянию на 30 апреля 2025 г.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный отчет об оценке выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (ФСО № 7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 738 +/- 10 кв. м, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21, кадастровый номер 86:12:0101036:727, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 332 000

**(Четыре миллиона триста тридцать две тысячи)
рублей**

Примечание: В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Техническому заданию № 170 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1. Объект оценки, включая права на объект оценки.

Объектом оценки является объект недвижимости, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Характеристики объекта недвижимости, который является объектом оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.**Характеристика объекта недвижимости, который является объектом оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 738 +/- 10 кв. м, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21, кадастровый номер 86:12:0101036:727.	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации по границе (рядом))	2 710 000

Состав объекта оценки – отдельных частей объект оценки не имеет.

Права на объект оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Ограничения и обременения прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки, представлены в табл. 2.

Таблица 2.**Данные об ограничениях и обременениях прав на объект оценки**

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	86:12:0101036:727	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Объект оценки не имеет других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;

- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки: 30.04.2025 г.
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации № 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки: 30.04.2025 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения:

- при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда

окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.

- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объекта оценки предполагает, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.
- Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Техническим заданием. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

9. Форма составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

Общие сведения об оценщике

Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).

Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г.

Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 040942-1 от 10.07.2024 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041871-2 от 23.07.2024 г.

	Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 240005-035-000158 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО) для корреспонденции	115184, г. Москва, а/я 10

1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Основной государственный регистрационный номер	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года
Место нахождения	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116

1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 240005-035-000157 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте (объектах) оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки

«Оценка для целей залога (ФСО № 9)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности нематериальных активов (ФСО XI)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизе отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10, ФСО XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, интеллектуальной собственности и нематериальных активов).

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г, до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Учитывая вид объекта (объектов) оценки и цели оценки, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

Перечень методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

По состоянию на дату оценки советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России одобрены к применению следующие методические рекомендации по оценке:

1. «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (заседание от 23 июня 2015 г.).

В связи с тем, что объект (объекты) оценки не относится (относятся) к понятию «объекты культурного наследия», то в рамках настоящего отчета указанные методические рекомендации не использовались.

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку

Основные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям и ограничениям, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения и ограничения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость. Оцениваемый земельный участок имеет следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение его стоимости, а именно:
 - подлежащий оценке земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для индивидуального жилищного строительства;

- оцениваемый земельный участок не застроен, на нём отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
- из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта оценки для освоения в целях индивидуального жилищного строительства не выявлено;
- состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как хорошее – дорога до самого участка, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

1.9. Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.*	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.**
86:12:0101036:727	738 +/- 10	не применяется	4 332 000	не использовался	4 332 000

* - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

** - стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика (табл. 3), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

При составлении отчета оценщик придерживался следующих принципов, согласно ФСО VI:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение (ст.11 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»).

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников, использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.11. Методология определения справедливой стоимости

Процесс оценки (федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)):

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта (объектов) оценки;
- составление отчета об оценке объекта (объектов) оценки (далее - отчет об оценке).

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-У:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В соответствии с указанным ранее стандартом **справедливая стоимость** - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки

(в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно

представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.

- **дилерские рынки.** На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- **посреднические рынки.** На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- **рынки "от принципала к принципалу".** На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- **исходные данные 1 Уровня** - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- **исходные данные 2 Уровня** - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- **исходные данные 3 Уровня** - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часть называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке

актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта (объектов) оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки).
3. Описание текущего использования объектов оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 3.

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н от 15.11.2024 г.	копия
2	Письмо ООО «ЛЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Исх. № 7 от 02.11.2022 г.	копия

Источник: 1. Данные заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 3, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения – при проведении настоящей оценки, в дополнение к указанным выше документам, использовались различные данные, полученные из широкого перечня источников, указанные данные и источники их получения (в виде соответствующих ссылок) указаны в соответствующих разделах настоящего отчета.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта (объектов) оценки.

При проведении настоящей оценки объектом оценки является земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 738 +/- 10 кв. м, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21, кадастровый номер 86:12:0101036:727.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки оцениваемый земельный участок входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены ранее в табл. 1.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом (объектами) оценки.

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект (объекты) правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Объект оценки имеет обременение (ограничение) права в виде доверительного управления.

Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ.

В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверяемые ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности оценщиком не учитывались.

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде залога, ипотеки и договоров аренды не учитывались по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;
- б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 3.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.2. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.8.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- состояние объектов капитального строительства;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки,

так как оцениваемый земельный участок является незастроенным (на нём отсутствуют улучшения).

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Для земельных участков зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» для земельного участка понимается категория объекта (земельного участка) и его разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Данные о категории и разрешенном использовании оцениваемого земельного участка представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о виде использования оцениваемых земельных участков

Кадастровый номер объекта	Категория объекта	Вид разрешенного использования объекта
86:12:0101036:727	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

2. Местоположение объекта.

Одним из основных факторов, определяющим стоимость объекта недвижимости так же, как и незастроенного земельного участка, является его местоположение.

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения – ТЗ № 1 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками областного центра – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
---	--

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – ТЗ № 1; центры деловой активности – ТЗ № 2; зоны автомагистралей – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
---	--

Таблица 9. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ).

Типовые зоны в пределах города	код
Центр города Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв. (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I

Типовые зоны в пределах города		код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей скрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II

Таблица 9. Продолжение.

Типовые зоны в пределах города		код
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основным фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV

Типовые зоны в пределах города		код
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V

Таблица 9. Окончание.

Типовые зоны в пределах города		код
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Адрес объекта
1	86:12:0101036:727	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

Согласно существующему территориальному делению города Ханты-Мансийск, объект оценки расположен в Центральном районе города, с высокой плотностью застройки.

Местоположение объекта (объектов) оценки представлено на фрагментах карты г. Ханты-Мансийск (рис. 1-3).

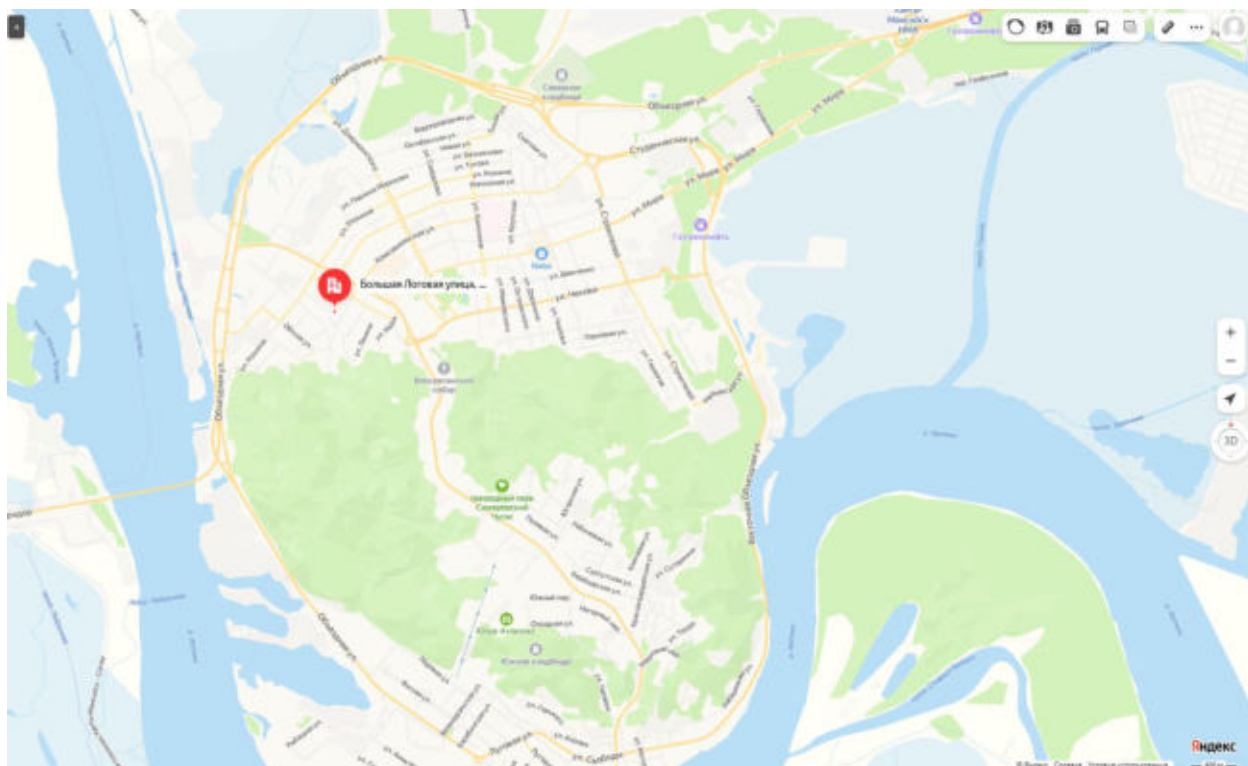


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

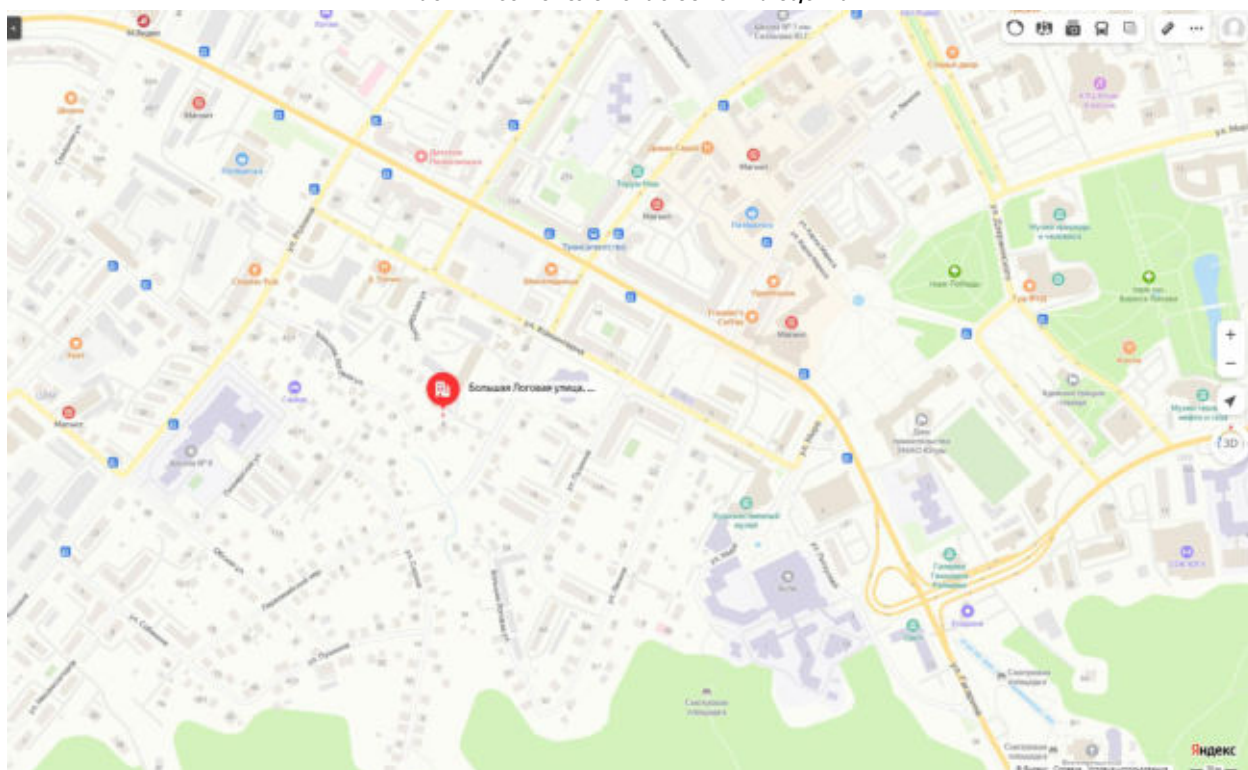


Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

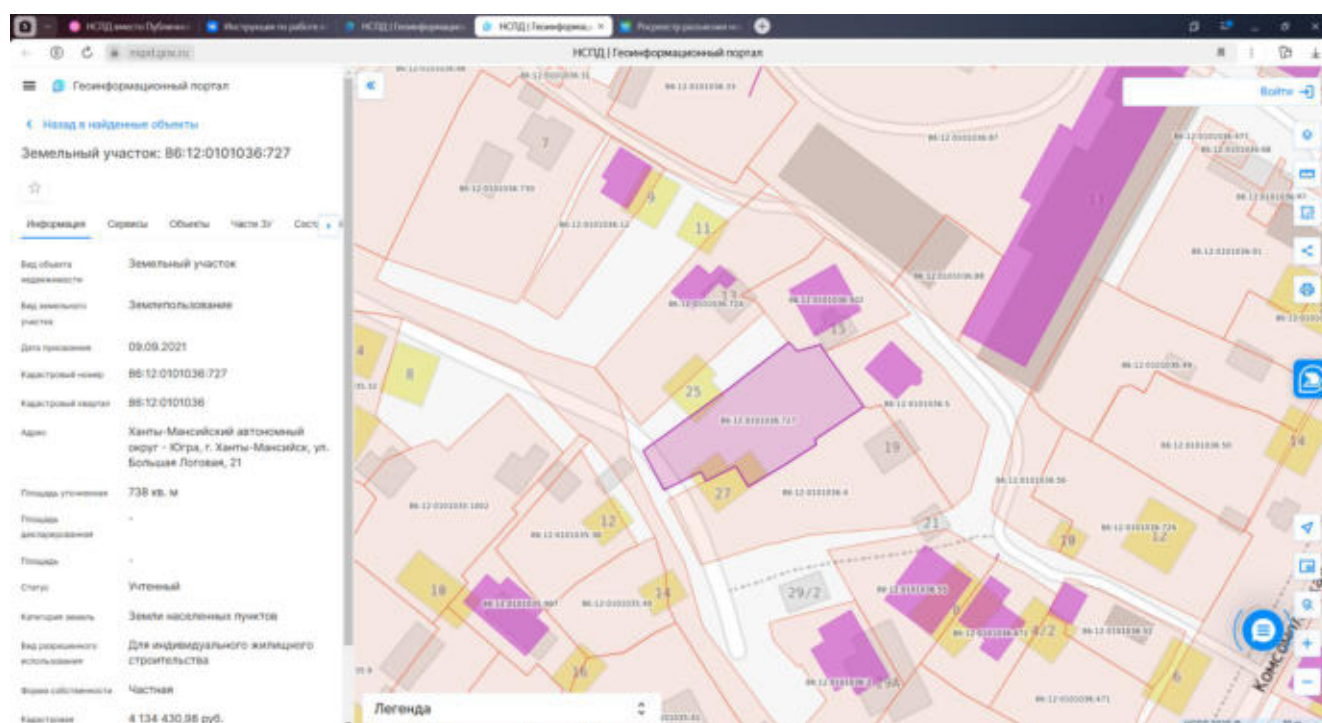


Рис. 3. Местоположение объекта оценки.

Источник: 1.

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19&coordinate_x=7681973.829287826&coordinate_y=8626395.596066676&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36329%2C36328%2C36049%2C36048&baseLayerId=235

Расположение объекта оценки привлекательное: объект расположен в центральной части города Ханты-Мансийска, в квартале в границах ул. Рознина – ул. Коминтерна – ул. Комсомольская – ул. Сирина.

Данный район является обособленным, тихим районом. Транзитный автомобильный и пешеходный трафик сосредоточен вдоль ул. Рознина, ул. Коминтерна. За исключением ул. Большая Логовая остальные улицы благоустроены, регулируются пешеходными переходами, искусственными неровностями, предупредительными знаками, светофорами.

Территория располагается в условиях сложившейся городской застройки, которая представлена домами малой этажности и ИЖС, часть территории занята ангарами и другими производственными зданиями.

В непосредственной близости расположены объекты общественно-делового назначения: детский сад №11 «Радуга», средняя школа №6, учебный комбинат, развлекательный центр «Территория Первых», поликлиника, сетевые магазины «Магнит». «Пятерочка».

Рядом находится одна из центральных улиц города – ул. Энгельса. До центральной площади города - 10 минут пешком (800 м).

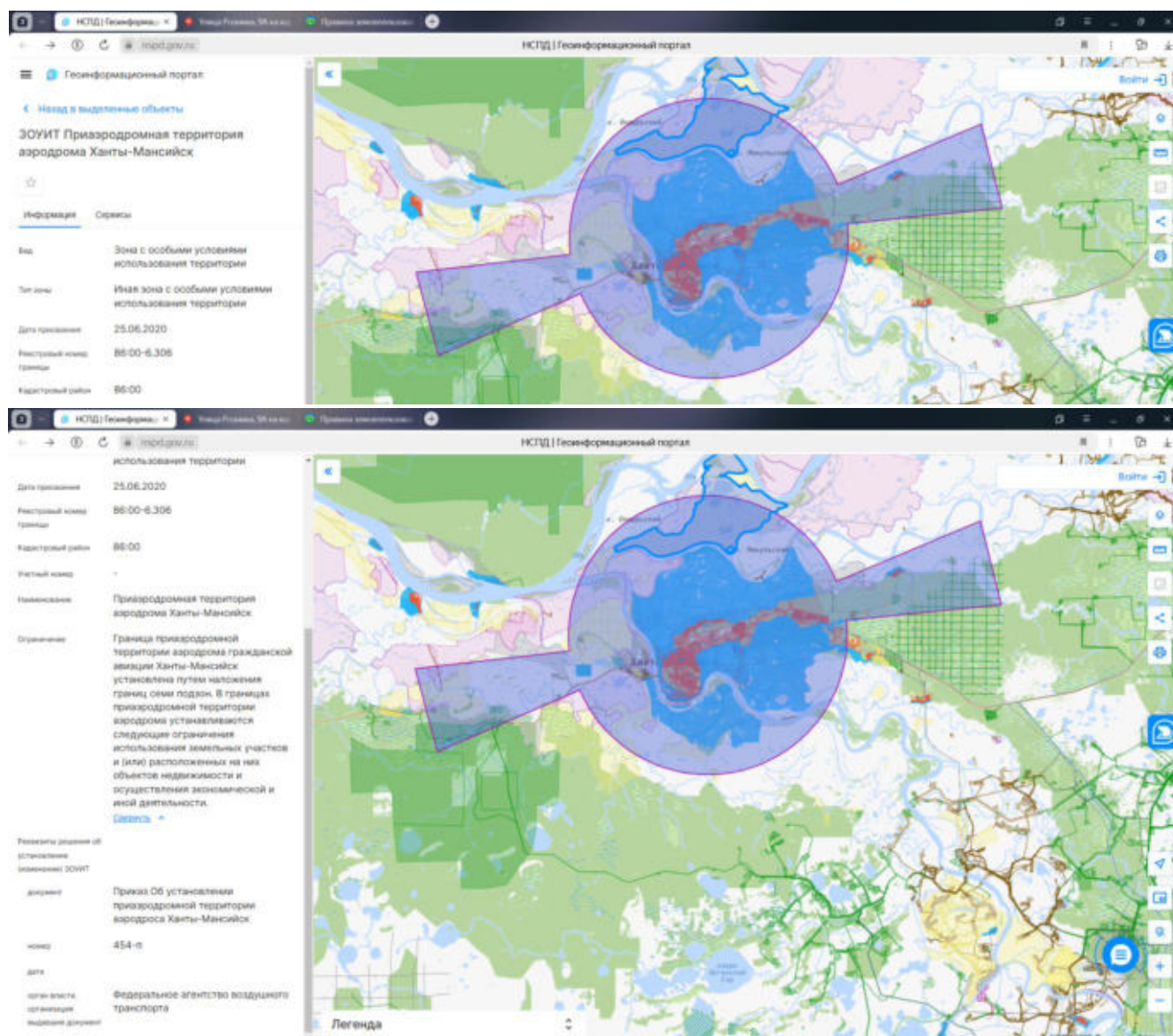
Подъездные пути с твердым покрытием.

Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии 500 м. (ост. «Школа № 6», «Трансагентство»).

Характеристика зон особого режима использования и анализ влияния на стоимость и оборотоспособность объекта оценки

В соответствии с предоставленными документами Заказчика зоны с особым режимом использования у объекта оценки отсутствуют.

Согласно данным кадастрового портала Росреестра, объект оценки расположен в зоне с особыми условиями использования территории.



Источник: 1.

https://nspd.gov.ru/map/?thematic=PKK&zoom=9.840909811298802&coordinate_x=7699534.530639726&coordinate_y=8646199.39025142&theme_id=1&is_copy_url=true&baselayerid=235&active_layers=37581%2C36048%2C36049

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Иная зона с особыми условиями использования территории.

Реестровый номер: 86:00-6.306.

Кадастровый район: 86:00.

Наименование: Приаэродромная территория аэродрома Ханты-Мансийск.

Ограничение: Граница приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск установлена путем наложения границ семи подзон. В границах приаэродромной территории аэродрома устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности.

При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Ханты-Мансийск, принятым Приказом РОСАВИАЦИИ № 406-П от 22.04.2020 г. Срок установления ограничений бессрочный.

Учитывая, что окружающая существующая и планируемая застройка не нарушает требований ограничений и все земельные участки, расположенные в городе, имеют данное ограничение, данный фактор не оказывает влияние на стоимость.

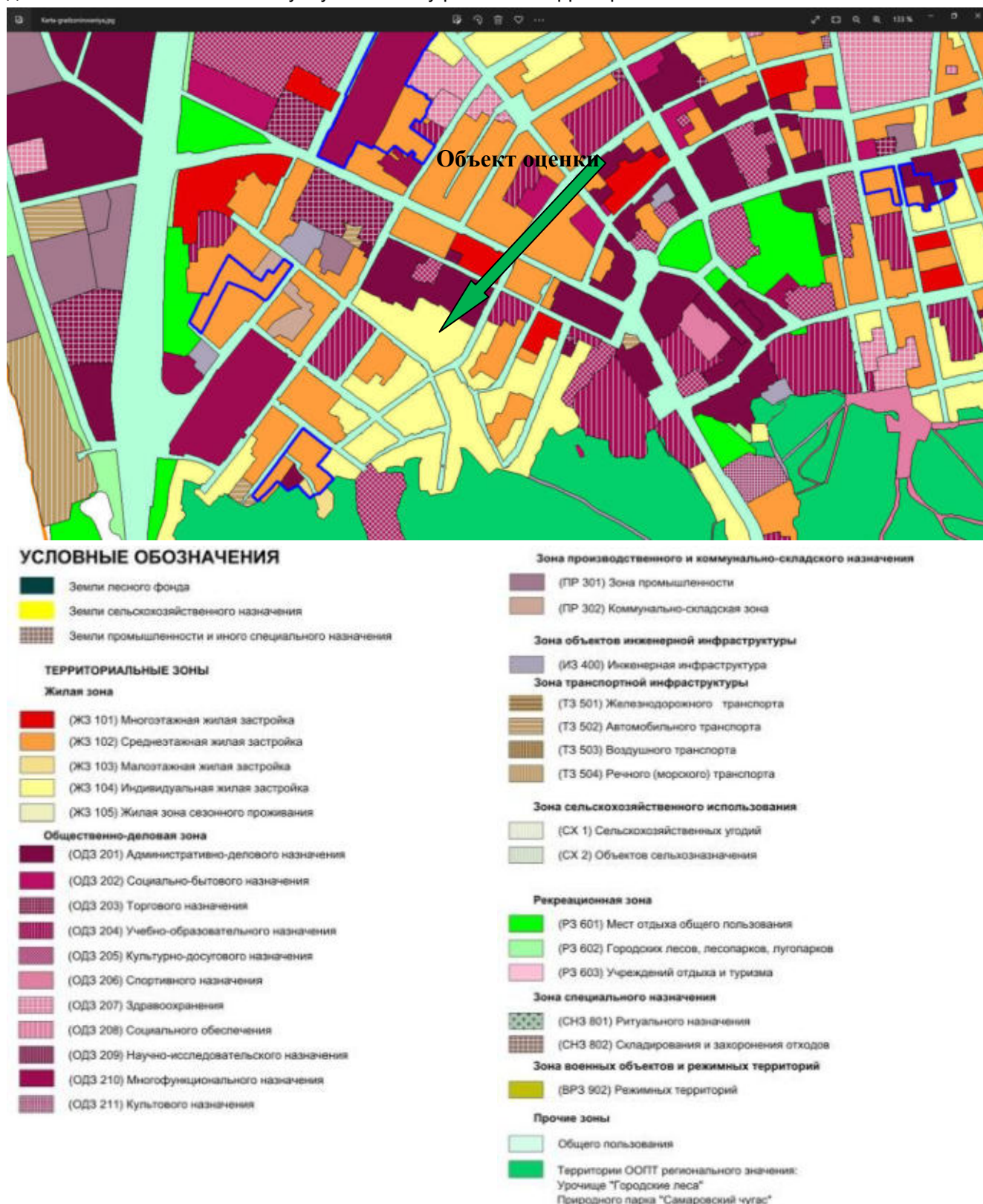
Вывод: В результате изучения предоставленных заказчиком правоустанавливающих документов, оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в отчете допущений и ограничений, свободное обращение объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

Описание месторасположения объекта оценки с точки зрения градостроительного

зонирования

Согласно Выписке из ЕГРН оцениваемый земельный участок относится к категории земель: земли населенных пунктов и видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Согласно карте градостроительного зонирования города Ханты-Мансийск оцениваемый земельный участок относится к территориальной зоне ЖЗ 104: индивидуальная жилая застройка. Местоположение объекта оценки относится к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.



Источник: 1. https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/departement-of-planning-and-architecture/activities/detail.php?ELEMENT_ID=118512&ID=30 (Карта градостроительного зонирования: [Скачать](#))

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки		
Кадастровый номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города*
86:12:0101036:727	ТЗ № 1	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5 (индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка)

* - типовая территориальная зона в пределах города определялась исходя из характера окружающей застройки в районе нахождения объектов, с использованием встроенной функции «Панорамы улиц и фотографии» сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>).

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

2. « Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

3. <https://maps.yandex.ru/>

3. Физические характеристики, в части физических свойств, состояния и иных физических характеристик.

При проведении настоящей оценки для описания земельного участка использовались следующие физические характеристики:

- категория земель (указана в табл. 4);
- вид разрешенного использования (ВРИ) (указан в табл. 4);
- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики земельного участка представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики земельных участков				
Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
86:12:0101036:727	738 +/- 10	нет (возможность подключения существующих по границе коммуникаций – коммуникации по границе (рядом))	имеется перепад высот порядка 5 м	относительно правильная трапециевидная



Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

2.

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19&coordinate_x=7681973.829287826&coordinate_y=8626395.596066676&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36329%2C36328%2C36049%2C36048&baseLayerId=235

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов оценки				
Кадастровый номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86:12:0101036:727	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью	
Кадастровый номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
86:12:0101036:727	отсутствует

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) для земельного участка были отнесены сведения о наличии подъездных дорог (свободного подъезда) к объекту оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объекта, сведения о близости к объектам, нарушающим

экологию местности (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый номер объекта	Наличие подъездных дорог (свободного подъезда)	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
86:12:0101036:727	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Результаты осмотра и фотофиксации.

Фотографии оцениваемого объекта представлены на фото 1 – 3.



Фото 1. Общий вид земельного участка



Фото 2. Общий вид земельного участка



Фото 3. Общий вид земельного участка

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки объект оценки используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств собственником с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи в аренду.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки

При анализе данных, представленных заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющие на его (их) стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с положениями статьи 7 п. 12 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения оцениваемого объекта на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Различные рынки оцениваемых объектов находятся под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2024 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г. представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г.

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,7	97,9	103,6	104,1
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	116,4	114,3	106,3	108,9
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,42	109,51
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	106,3	99,4	103,5	104,6
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0	98,7	107,5	108,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1	110,2	99,7	96,8
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,7	106,7	109,8	108,6 (к январю-сентябрю 2023 г.)
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0	105,2	107,9	102,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7	111,0	107,5	97,6
Реальные располагаемые денежные доходы	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1	99,0	105,4	107,3
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,9	99,0	107,8	107,3 (к ноябрю 2023 г.)
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545	64 191	73 709	86 399 (ноябрь 2023 г.)
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8	3,9	3,2	2,3
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3	93,3	106,4	107,2
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6	103,2	104,4	103,3
Экспорт, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	494,0	592,5	423,9	353,8 (в январе-октябре 2023 г.)
Импорт, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9	255,3	303,8	241,6 (в январе-октябре 2023 г.)
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00	76,09	62,99	67,13

Источник: 1. <http://www.gks.ru> (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm).
 2. <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801> (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2025.pdf>)
 3. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>
 4. https://rosstat.gov.ru/storage/2024/02-29/tQ1QiJBq/Doklad_12-2024/2-1-1-1_12-2024.doc
 5. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>.
 6. <https://infotables.ru/statistika/95-tsena-tarify/1325-tsena-na-neft-tablitsa#urals>

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;

- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%;
- 2022 г. - наблюдается ухудшение некоторых макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, снижение реальных денежных доходов населения, снижение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,9%;
- 2023 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 7,42%;
- 2024 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, при этом отмечается увеличение инфляции, которая составила по итогам года 9,51%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам февраля 2025 г. (данные за март 2025 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2025 года рост **ВВП** составил +0,8% г/г после +3,0% г/г в январе. В феврале динамика основных макропоказателей в целом определялась в основном **календарным фактором** (в феврале 2025 года было на 1 день меньше, чем в феврале 2024 года).

2. **Индекс промышленного производства** в феврале 2025 года увеличился на +0,2% г/г после +2,2% г/г в январе. С учётом сезонного и календарного факторов промышленное производство в феврале выросло на +0,4% м/м SA относительно января.

3. Прирост выпуска **обрабатывающей промышленности** в феврале составил +3,2% г/г после +7,0% г/г в январе. При этом с учётом сезонного и календарного факторов обрабатывающий сектор нарастил производство на +1,0% м/м SA.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Февраль 2025 года».

4. Рост объёма **строительных работ** в феврале 2025 года ускорился до +11,9% г/г после +7,4% г/г в январе, в т.ч. благодаря относительно тёплому зимнему периоду.

5. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в феврале 2025 года увеличился на +1,4% г/г после роста на +2,1% г/г в январе.

6. Динамика **грузооборота транспорта** (без трубопроводного транспорта) в феврале составила -1,3% г/г после +4,6% г/г месяцем ранее. При этом в автомобильном транспорте почти двукратное увеличение темпов роста (+8,6% г/г после +4,7% г/г).

7. Динамика **потребительской активности** в феврале в целом оставалась стабильной, если учитывать календарный фактор.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на +2,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г месяцем ранее.

Оборот розничной торговли в феврале увеличился на +2,2% г/г в реальном выражении после роста на +5,4% г/г в январе.

Платные услуги населению в феврале выросли на +1,7% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее.

Рост **оборота общественного питания** в феврале составил +8,6% г/г после +9,4% г/г месяцем ранее.

8. Курс рубля продолжает укрепляться: на 1 апреля 85,5 руб. за \$, что на 0,7% крепче среднего уровня по марту (86,07 руб. за \$, в феврале 92,82 руб. за \$).

9. На рынке труда в феврале безработица сохранилась на уровне января 2025 года – 2,4% рабочей силы.

Рост заработных плат продолжается – в январе 2025 года (по последним оперативным данным) **номинальная заработная плата** увеличилась на +17,1% г/г и составила 88 981 рубль, **реальная** – выросла на +6,5% г/г.

Показатели деловой активности представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-фев. 25	фев. 25	январь 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП*	1,9	0,8	3,0	4,1	3,8	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	1,7	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	9,8	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-2,0	-5,9	2,2	6,8	4,4	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	3,7	2,4	5,0	6,4	5,2	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	3,8	2,2	5,4	7,2	5,5	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,3	1,7	2,9	3,3	2,7	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,0	8,6	9,4	9,0	10,0	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,7	-2,9	1,3	0,5	0,9	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,7	-1,3	4,6	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,2	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,5	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	5,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Инфляция														
Индекс потребительских цен	10,0	10,1 / 10,2 ¹	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	9,7	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	11,4	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	8,9	9,2	8,6	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- фев. 25	фев. 25	январь 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	6,5	9,1	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей			88 981	87 952	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	17,1	18,3	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	8,4	8,6	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,3	4,1	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,4	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,0	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,6	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,3	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,4	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,4	61,4	61,2	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,4	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут разработаны Росстатом в апреле 2025 г., данные по ВВП уточнены с 2021 г.).

1 В феврале 2025 г. / по состоянию на 31 марта 2025 г.

Рис. 4. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства, в % к АПГ, представлены на рис. 5.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- фев. 25	фев. 25	январь 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,2	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,5	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	6,0	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	3,0	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,5	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,4	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	5,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	-0,7	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,2	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-6,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	8,8	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	-1,8	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	7,2	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	1,2	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-28,0	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревособрабатывающий комплекс	-0,5	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,1	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,2	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-0,1	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-0,9	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
Химический комплекс	4,8	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,4	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	12,6	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2025	февраль 2025	январь 2025	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,6	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	4,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.														
металлургия	-3,2	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	27,1	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	14,4	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	12,3	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	4,9	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	5,5	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автомобильные, прицепы и полуприцепы	-7,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	35,0	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	7,1	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.														
мебель	-0,7	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	5,7	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	9,0	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,8	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,6	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 5. Показатели промышленного производства, в % к АПГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/file/144fb9bad70754fef39e6eb687d0bc6e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_fevral_2025_goda.pdf

О динамике промышленного производства март 2025 года

1. Индекс промышленного производства в марте 2025 года вырос на +0,8% г/г после +0,2% г/г в феврале. Рост промышленного производства за 1 квартал 2025 года в целом составил +1,1% г/г.

2. Темпы прироста выпуска обрабатывающей промышленности в марте увеличились до +4,0% г/г после +3,2% г/г в феврале. В целом рост обрабатывающего сектора в 1 квартале 2025 года составил +4,7% г/г.

2.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в марте продолжает вносить **машиностроительный комплекс**, обеспечив около 50% совокупного роста выпуска. Темпы роста в машиностроении остаются двузначными: +10,9% г/г после +13,6% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года рост выпуска комплекса составил +13,0% г/г. При этом ускорение темпов роста выпуска в марте показали отрасли **транспортного машиностроения** (+36,9% г/г после +33,6% г/г). Кроме того, двузначные темпы сохраняются в производстве **компьютерной и электронной техники** (+13,2% г/г после +16,9% г/г).

2.2. Выпуск **химического комплекса** в марте увеличился на +4,7% г/г после +2,3% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года рост выпуска комплекса составил +4,8% г/г. **Производство лекарственных средств** вернулось к двузначным темпам роста: +24,4% г/г после +4,3% г/г в феврале. В **производстве химических веществ и продуктов** рост выпуска составил +2,1% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее.

2.3. Динамика выпуска в **металлургическом комплексе** в марте составила -0,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее. При этом по итогам 1 квартала 2025 года рост выпуска комплекса составил +2,3% г/г.

2.4. В марте возобновился рост выпуска в **нефтеперерабатывающей отрасли** – он составил +1,8% г/г после -4,0% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года выпуск комплекса показал околонулевую динамику.

3. Добывающий сектор в марте немного улучшил свои показатели – до -4,1% г/г после -4,9% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -3,7% г/г. При этом в марте отмечался рост добычи угля (+0,4% г/г после +6,1% г/г) и **добычи металлических руд** (+1,3% г/г, как и месяцем ранее).

Показатели промышленного производства, в % к АПГ, представлены на рис. 6.

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.															
пищевые продукты	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
легкая промышленность	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.															
текстильные изделия одежда	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
кожа и изделия из нее	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
деревореобрабатывающий комплекс	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
в т.ч.	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
обработка древесины и производство изделий из нее	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
металлургический комплекс	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.															
металлургия	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлургические изделия	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.															
мебель	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/https://www.economy.gov.ru/material/file/a397d302b02235c474f6017b9c6eabe6/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_mart_2025_goda.pdf

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за февраль 2025 года (по состоянию на дату оценки данные за март 2025 г. официально не опубликованы)

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в феврале 2025 года характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 12.

Таблица 12.

Основные экономические и социальные показатели					
	Февраль 2025 г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-февраль 2025 г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Сравнимо январь-февраль 2024 г. в % к январю-февралю 2023 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		94,3		94,5	95,8
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	43564,3	106,5	78394,7	96,7	92,9
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м² общей площади жилых помещений	35628	91,3	70783	51,7	146,3
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т·км	206,4	112,4	392,2	107,6	99,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	51146,2	97,2	102745,9	99,2	111,0
Объем платных услуг населению, млн рублей	18573,6	105,3	36536,1	104,6	106,2
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		109,7		109,4	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾		111,0		113,3	161,2
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода		93,8		96,7	125,4
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		107,2		107,7	108,0
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		104,3		104,4	97,7
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾					
номинальная, рублей	118930	114,6			112,5
реальная		105,1			106,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	2,1	83,3			

¹⁾ По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха».

²⁾ Абсолютные показатели за январь 2025 г., относительные – в % к январю 2024 г. и январю 2023 г.

Источник: 1. <https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712#> (https://72.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/25019_02_2025.xlsx).

4. Итоги социально-экономического развития г. Ханты-Мансийска за 2024 год (по состоянию на дату оценки данные за январь – март 2025 г. официально не опубликованы)

За 2024 год ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Основные показатели, характеризующие социально-экономическое развитие города Ханты-Мансийска демонстрируют положительную динамику.

1. Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь-октябрь 2024 года составляет 59 279,1 млн рублей или 123,4 % к январю-октябрю 2023 года (41 985,4 млн рублей).

Доля объемов производства предприятий, занимающихся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений составляет – 20,8 %.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за 2024 год характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 2 864,6 тонны;
- кондитерские изделия – 157,9 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных –266,3 тонны;
- производство напитков – 2 398,7 тыс. полулитров;
- производство шоколада и мармелада – 44,2 тонны.

2. Сельское хозяйство

За 2024 год произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 24 949,79 тыс. рублей.

По оценке объемов производства продукции животноводства за 2024 год хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 110,8 тонны молока (2023 год – 110,5 тонны), что в действующих ценах составляет 9 639,6 тыс. рублей;
- 57,12 тонны мяса в живом весе (2023 год – 56,6 тонны), что в действующих ценах составляет 14 923,79 тыс. рублей.

3. Ввод жилья

За 2024 год объем ввода жилья составляет 115,3 тыс. кв. м.

4. Малое предпринимательство

На 01.01.2025 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 4 170 единиц, в том числе:

- 1 234 – малых и средних предприятия, включая микропредприятия;
- 2 936 – индивидуальных предпринимателей.

По данным Федеральной налоговой службы по состоянию на 01.01.2025 число самозанятых по сравнению с аналогичным периодом 2023 года увеличилось в 1,3 раза и составило 7 822 человека (на 01.01.2024 – 5 866 человек).

5. Потребительский рынок

В городе Ханты-Мансийске по состоянию на 01.01.2025 функционирует 380 магазинов, 20 объектов

нестационарной торговой сети, 198 магазинов в 13 торговых центрах.

Услуги общественного питания в городе предоставляют 195 предприятий на 9 104 посадочных места, в том числе 166 предприятий общедоступной сети на 5 362 посадочных места. На территории города функционирует 311 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

В 2024 году в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 35 предприятий различной формы собственности (2023 год – 37), из них:

- - 3 муниципальных предприятия – МП «Водоканал», МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Жилищно-коммунальное управление»;
- - 32 частных предприятия (одно предприятие в форме акционерного общества (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийские городские электрические сети», Общество с ограниченной ответственностью «Городские электрические сети», 5 товариществ собственников жилья).

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.01.2025 составляет 3,12 млн кв. м.

7. Исполнение бюджета города

В 2024 году в бюджет города поступили доходы в сумме 17 402,8 млн рублей или 114,7 % к 2023 году (15 170,4 млн рублей). Расходы бюджета города за 2024 год составляют 17 133,7 млн рублей, или 112 % к уровню 2023 года (15 300,6 млн рублей).

Запланированный в 2024 году объем финансирования составляет 17 649,7 млн рублей, в том числе по источникам финансирования:

- 6 756,4 млн рублей – средства городского бюджета;
- 10 641,8 млн рублей – средства окружного бюджета;
- 251,5 млн рублей – средства федерального бюджета.

Исполнение финансирования программ за 2024 год составляет 17 133,7 млн рублей или 97,1 % от годового плана, в том числе:

- 6 670,8 млн рублей исполнение средств городского бюджета или 98,7 % от годового плана;
- 10 212,1 млн рублей исполнение средств окружного бюджета или 96 % от годового плана;
- 250,8 млн рублей исполнение средств федерального бюджета или 99,7 % от годового плана.

8. Ситуация на рынке труда

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости на 01.01.2025, составляет 89 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,12 % от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,18 человек на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.01.2025 составляет 75 775 человек.

9. Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.10.2024 составляет 112 794 человека или 101,4 % к 01.10.2023 (111 218 человек).

Среднегодовая численность населения составляет 112 283 человека или 101,6 % к 01.10.2023 (110 482 человека).

10. Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.01.2025:

- денежные доходы на душу населения составляют 80 394 рубля или 122 % к 2023 году (65 861,4 рубля);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 32 793,24 рубля,
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2025 год – 18 334 рубля.

Среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.10.2024 составляет 125 068,8 рубля или 110,7 % к аналогичному периоду 2023 года – 113 005,8 рубля.

Источник: 1. <https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2024-god/>
(https://admhmansy.ru/upload/fileman/Kramkue%20umoeu%20C%203a%202024%20god_cuzmdocx.docx)

5. Анализ тенденций рынка.

В общем случае рынок недвижимости практически в любом регионе может быть разделен на два базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

В базовом сегменте строительных объектов формируются локальные рынки (сегменты):

- жилой недвижимости;
- коммерческой (административно-офисной, торговой, складской, производственной) недвижимости;
- загородной недвижимости.

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

В общем случае механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность. Формирование свободных земельных участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».
- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на подключение).

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка).

В качестве источников информации для анализа рынка земельных участков, как правило, используются данные из открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлторских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания, и база объявлений по продаже объектов недвижимости.

В рамках настоящего отчета был проведен анализ рынка земельных участков в г. Ханты-Мансийск с использованием открытых источников информации (данных организаций, занимающихся операциями с недвижимостью), таких как:

- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- <https://khm.etagi.com>;
- <https://xanty-mansijsk.domclick.ru/>;
- <http://anrits.com/>;
- <https://квартиры-домики.рф> и другие аналогичные источники,

а также данных информационно-аналитических обзоров следующих агентств:

- ООО «Комонвелс Партнершип» (<https://www.cmwp.ru>);
- CORE.XP (<https://rentnow.ru/analytics/>);
- Ricci (<https://www.ricci.ru>);
- Knight Frank (<https://kf.expert/publish?page=1&lang=ru&segment=12>);
- ILM (<https://ilm.ru/analytics/review>) и др.

Данный анализ показал, что в представленных аналитических материалах отсутствует информация о динамике (тенденциях) рынка земельных участков в г. Ханты-Мансийск (представлены анализы рынка только квартир и коммерческой (торгово – офисной) недвижимости).

Таким образом, провести анализ динамики изменения цен в ретроспективный период, а соответственно и тенденций, наметившихся в период, предшествующий дате оценки на рынке земельных участков в г. Ханты-Мансийск не представляется возможным.

Основу предложений на рынке земельных участков г. Ханты-Мансийска, как в городской черте (преимущественно в спальных районах города), так и за ее пределами составляют небольшие земельные участки, площадью 5-15 соток, с разрешенным видом использования под индивидуальное жилищное строительство.

Абсолютное подавляющее большинство продаваемых земельных участков под коммерческое (промышленное, торгово-офисное, многоквартирную жилую застройку) назначение, а также участков ИЖС с возможностью перевода под коммерческую застройку находится в г. Ханты-Мансийск и его окрестностях.

Рынок земельных участков в г. Ханты-Мансийск характеризуется ограниченным объемом предложений на продажу участков под жилищную, коммерческую и промышленную застройку. Тем не менее, исходя из существующего количества предложений на продажу земельных участков под ИЖС, с возможностью дальнейшего изменения вида разрешенного использования, данный рынок недвижимости можно охарактеризовать как активный.

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены на рис. 7.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

Итоги расчетов Статриэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение во РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	7	4	3	4	5
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	10	6	5	6	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	25	15	12	15	20

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть сопоставлено принят в пределах:

- нижней граница - востребованные рыночные объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхней граница выбора - объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры);

3. Анализ объявлений с сайта интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: судя на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Ставрополь, г. Рязань, г. Алупка, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу;
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/3793-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnikh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2025-goda>

Рис. 7. Срок экспозиции для земельных участков

Таким образом, так как объект оценки относится к Б группе (областные центры), срок экспозиции для земельных участков, аналогичных объекту (объектам) оценки, составляет около 4 мес.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ - от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Вместе с тем, такие изменения отраслевой структуры (рост импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг) в условиях надвигающихся торговых войн, нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу российской экономики: снизились внешние риски и зависимость от импорта, повысились стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, растёт отечественное производство, торговля, услуги и общественное питание, развивается финансовая, банковская и страховая сферы, образование и наука ориентируются на развитие собственной экономики. Развиваются производственные отрасли, являющиеся основой самостоятельности государства: машиностроение и автомобилестроение, станкостроение и производство оборудования, авиастроение и судостроение, развивается пищевое производство, отечественное семеноводство и племенное животноводство.

Однако, пока сохранились и отрицательные показатели: высокая инфляция, стоимость кредитов и задолженности перед банками. Как результат - сниженная деловая активность бизнеса и населения, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей остаются низкими рентабельность и доходы.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов,

¹ <https://statrielt.ru/downloads/2025-4.pdf>

принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%;
- квартир вторичного рынка – на 7,1%;
- индивидуальных домов – на 15,4%;
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%;
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%;
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%;
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%;
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%;
- торговых помещений и зданий – на 16,6%;
- административных помещений и зданий – на 12,3%;
- складских помещений и зданий – на 15,5%;
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социальнокультурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики,

менее зависимой от внешних рисков, способствует стабильности доходов, восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем экономкласса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, замедлило рост цен новостроек и снизило спрос. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях обесценивания денег и роста себестоимости строительства рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. «Вторичка», которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к «первичке» и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

В условиях разрастающихся торговых и военных конфликтов предполагается регионализация мировой экономики и нарастание дефицита энергии, водных и минеральных ресурсов, безопасного продовольствия. Поэтому строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельхозпродукции будет востребовано и перспективно

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Источник: 1. <https://statielt.ru/downloads/2025-4.pdf>

7. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объектов

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

21 февраля 2022 года, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля 2022 года Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной военной операции на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Как отмечалось ранее механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий, ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к объектам, образующим в регионе рынок объектов «ленд»-девелопмента.

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

В общем случае, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно).

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	под индивидуальное жилищное строительство
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск (Центральный район)
типовая территориальная в пределах региона	ТЗ № 1
типовая территориальная зона в пределах города	Центральный район города
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

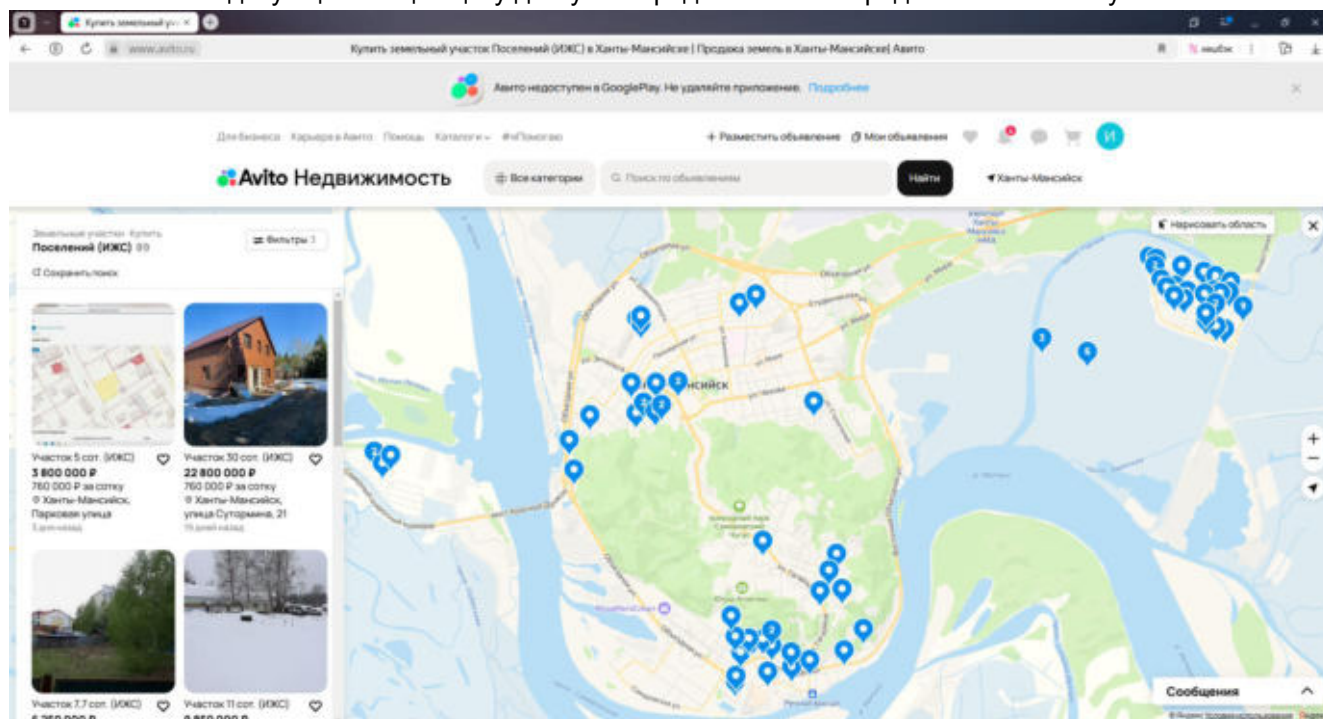
Источник: 1. Анализ оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 13 условиями локализации.

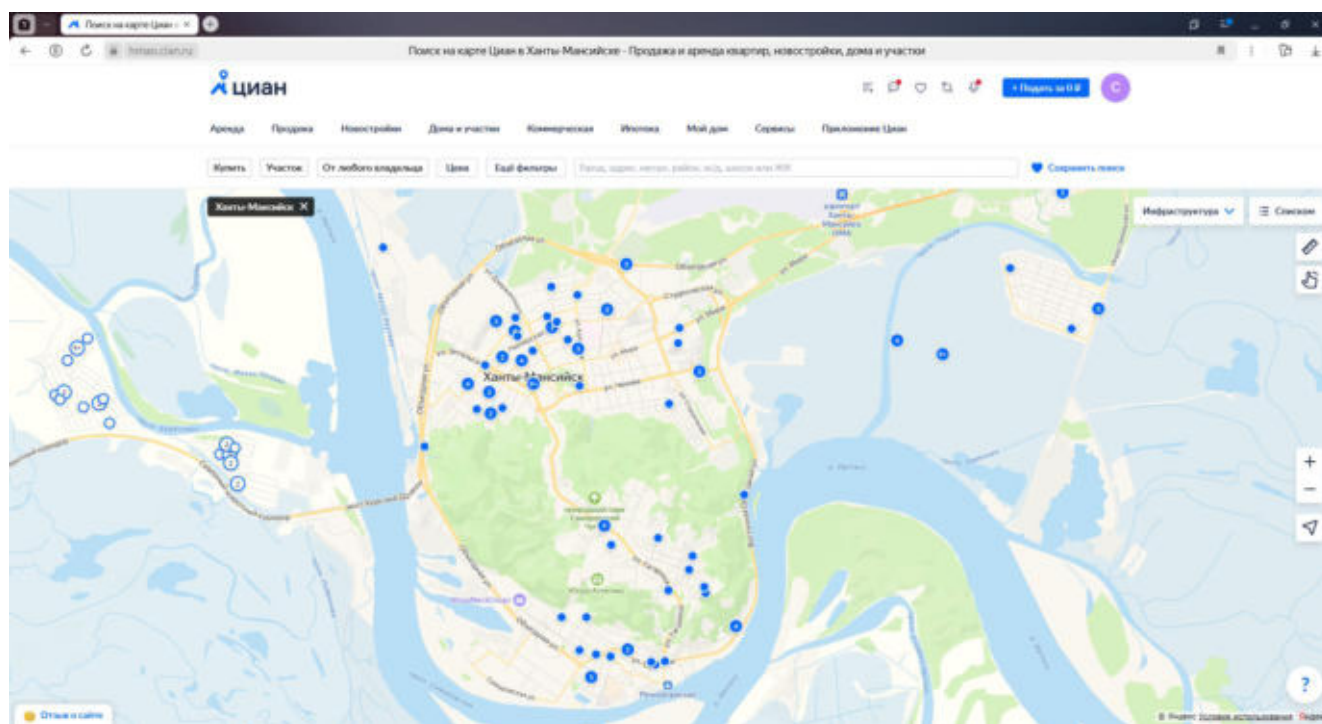
В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

На указанных в Приложении 1 настоящего отчета ресурсах актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации.

По состоянию на дату оценки оценщику доступны предложения по продаже земельных участков:

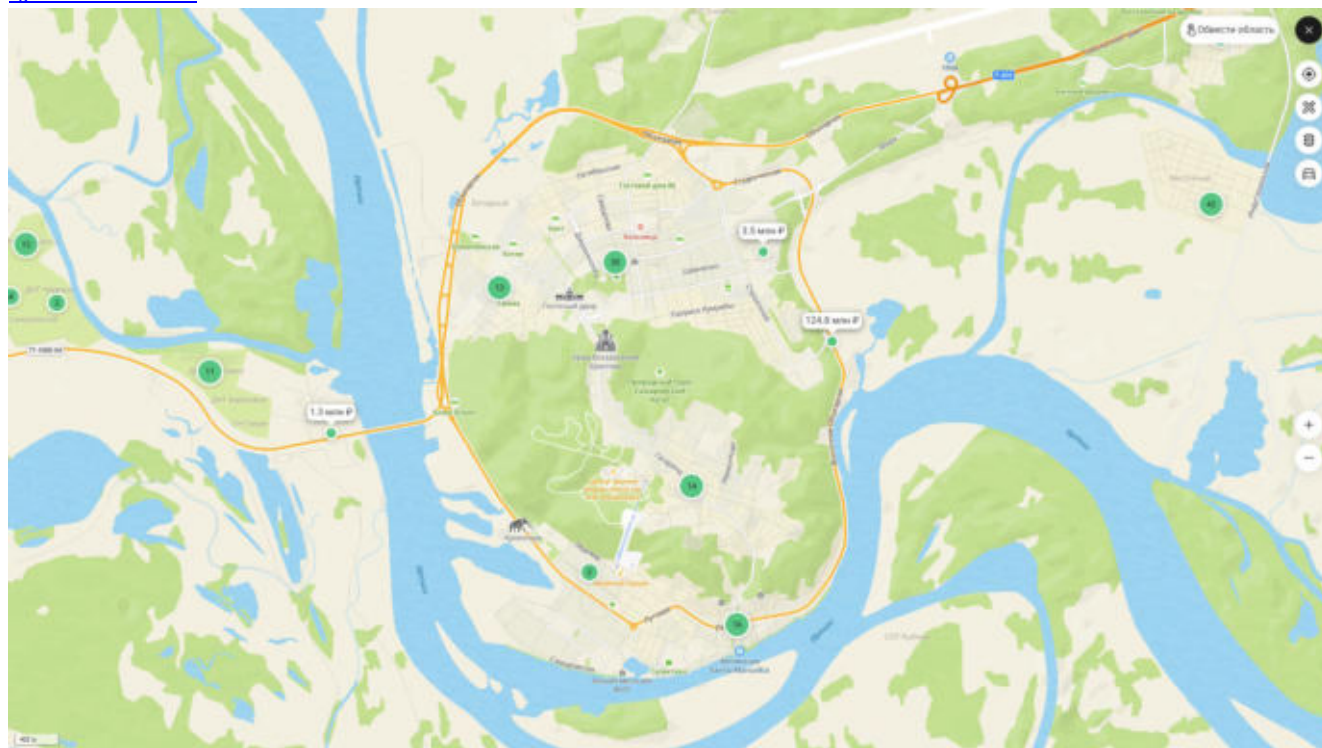


Источник: 1. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/prodam/izhs-ASqBAQICAUSWA9oQAUCmCBTmVQ?localPriority=1&map=eyJzZWFiY2hBcmVhlp7lmxhdEJvdHRvbSI6NjAuOTYxNjU3MDgxNjc5MDIsImxhdFRvcCI6NjEuMDI5MDc3NTg1Njg4OTE5ImxvbkxiZnQjOjY4Ljk1MzI0NjlyOTczMTQ2LzJs25SaWdodCI6NjkuMTk3MDA1Mzq1MDA0ODI9LCJ6b29tIjoxM30%3D



Источник: 1.

[https://hmap.cian.ru/map/?center=60.99409677219104%2C69.05248826835306&deal_type=sale&engine_version=2&object_type\[0\]=3&offer_type=suburban®ion=5041&zoom=13](https://hmap.cian.ru/map/?center=60.99409677219104%2C69.05248826835306&deal_type=sale&engine_version=2&object_type[0]=3&offer_type=suburban®ion=5041&zoom=13)



Источник: 1. [https://khm.etaqi.com/realty_out/?type\[0\]=land&page=8](https://khm.etaqi.com/realty_out/?type[0]=land&page=8)

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Согласно требованию п. 22 ФСО №7 - «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора при проведении расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Оценщик использовал и описал весь ДОСТУПНЫЙ ему объем рыночных данных из доступных источников информации для составления выборки объектов – аналогов

(объектов анализа). В выборку вошли объекты недвижимости, схожие по характеристикам с объектом (объектами) оценки.

Оценщик пришел к выводу, что количество найденных объектов – аналогов (объектов анализа), схожих по характеристикам с объектом (объектами) оценки, считается ДОСТАТОЧНЫМ для проведения анализа и последующих расчетов.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 14 – 21. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему отчету.

Таблица 14.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект анализа 1	земли населенных пунктов	жилые дома коттеджного типа на одну семью, 1-3 этажа; блокированные дома на две семьи, скверы
Объект анализа 2	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 3	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект анализа 4	земли населенных пунктов	объекты индивидуального жилищного строительства
Объект анализа 5	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства
Объект анализа 6	земли населенных пунктов	под объектом недвижимого имущества - жилым домом
Объект анализа 7	земли населенных пунктов	жилая застройка усадебного типа
Объект анализа 8	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект анализа 9	земли населенных пунктов	под объектом недвижимого имущества - жилым домом
Объект анализа 10	земли населенных пунктов	объекты индивидуального жилищного строительства
Объект анализа 11	земли населенных пунктов	для обслуживания жилого дома; под объектом недвижимого имущества - жилым домом

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 15.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 158
Объект анализа 2	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111
Объект анализа 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, д. 25
Объект анализа 4	г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса, 3/у 47
Объект анализа 5	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Надежды, д. 23
Объект анализа 6	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 37
Объект анализа 7	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Надежды, в районе дома № 23
Объект анализа 8	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, д. 7
Объект анализа 9	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Северная, д. 13, 15
Объект анализа 10	г. Ханты-Мансийск, пер. Единства, д. 1
Объект анализа 11	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 16.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города*
Объект анализа 1	ТЗ № 1	ТЗ № 4 индивидуальные жилые дома
Объект анализа 2	ТЗ № 1	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5 индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект анализа 3	ТЗ № 1	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5 индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект анализа 4	ТЗ № 1	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 6 индивидуальные жилые дома, окраина города
Объект анализа 5	ТЗ № 1	ТЗ № 4 индивидуальные жилые дома
Объект анализа 6	ТЗ № 1	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5 индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект анализа 7	ТЗ № 1	ТЗ № 4 индивидуальные жилые дома
Объект анализа 8	ТЗ № 1	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5 индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект анализа 9	ТЗ № 1	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5 индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города*	
Объект анализа 10	ТЗ № 1	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 6	индивидуальные жилые дома, окраина города
Объект анализа 11	ТЗ № 1	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка

* - типовая территориальная зона в пределах города определялась исходя из характера окружающей застройки в районе нахождения объектов, с использованием встроенной функции «Панорамы улиц и фотографии» сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>).

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 17.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект анализа 1	540,0	электричество, есть возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 2	750,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 3	969,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 4	550,0	электричество 380 В	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 5	794,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 6	1 301,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 7	1 103,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	неправильная
Объект анализа 8	1 270,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 9	2 150,97	электричество заведено, есть возможность подключения к воде, канализации	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 10	541,0	электричество, газ	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 11	1 500,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная

* - наличие коммуникаций уточнялось по телефонам, указанным в текстах объявлений.

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 18.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
все объекты анализа	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	Дополнительные характеристики
Объект анализа 1	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 2	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 3	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 4	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 5	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 6	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 7	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 8	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 9	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 10	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 11	в наличии	нет	нет	без построек

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	4 400 000	8 148
Объект анализа 2	6 450 000	8 600
Объект анализа 3	10 000 000	10 320
Объект анализа 4	6 000 000	10 909
Объект анализа 5	10 000 000	12 594
Объект анализа 6	19 500 000	14 988
Объект анализа 7	8 600 000	7 797
Объект анализа 8	12 000 000	9 449
Объект анализа 9	21 000 000	9 763
Объект анализа 10	6 000 000	11 091
Объект анализа 11	12 000 000	8 000
	мин	7 797
	макс	14 988
	среднее	10 151
	медиана	9 763
	стандартное отклонение	2 193
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	21,60%

Источник: 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 21, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 7 797 руб./кв. м до 14 988 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

Коэффициент вариации, который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной;
- от 10% до 20% - средней;
- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной;
- значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной;
- если больше 33%, то – неоднородной.

В целом, рассчитанный коэффициент вариации объектов анализа, свидетельствует об однородности выборки объектов анализа, т.к. коэффициент вариации меньше 33%.

Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют значительный разброс значений признака выборки (удельных цен продаж).

3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как «средняя» - «ниже средней». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 22).

Таблица 22.

Показатель ликвидности	Градация сроков экспозиции				
	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

$$V_{\text{выборки}} = (5 \div 8) * (n + k),$$

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	индивидуальное жилищное строительство	представлено в табл. 14	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая. 21	представлен в табл. 15	Отличия существенные, требуется корректировка. Данную корректировку целесообразно учесть при корректировке на местоположение (типовую территориальную зону в пределах города)	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. Корректировку по данному фактору целесообразно учесть при корректировке на местоположение (типовую территориальную зону в пределах города)
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	представлена в табл. 16	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	738 +/- 10	от 540,0 до 2 151,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет	указано в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	имеется перепад высот порядка 5 м	указано в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- форма объекта	относительно правильная трапецевидная	указано в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики					
- уровень операционных	земельный налог в соответствии с	земельный налог в соответствии с	Отличий нет, корректировка не	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния фактора не возможно.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
расходов	действующим законодательством	действующим законодательством	требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Дополнительные характеристики	без строений	без строений; требуется снос ветхих строений	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 23, показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- типовая зона в пределах города (характеристика местоположения);
- площадь (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- рельеф объекта (физическая характеристика);
- форма объекта (физическая характеристика);
- дополнительные характеристики (в части сноса ветхих строений).

При этом исследование влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть осуществлено по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 11 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать

аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния² указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «площадь объекта» отмечается отсутствие корреляционной зависимости (значение коэффициента корреляции составляет -0,04).

Проведение дальнейшего корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) не целесообразно.

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае фактор передаваемых имущественных прав на объект недвижимости, в частности на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 24.

Таблица 24. Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,79
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,80
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,81	0,79	0,84

Таблица 19. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по Москве и границы расширенных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,82	0,95
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,68	0,84
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,90	0,85	0,96
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,71	0,88
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,91	0,85	0,96
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,76	0,90

² Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

Значение коэффициента корреляции:
от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

Таблица 19. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,84	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	0,73	0,90
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,91	0,84	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,67	0,91

Таблица 21. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы распрежденных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,81	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,69	0,86

Земельные участки под ком-

Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,83	0,95
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,83	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,81	0,74	0,88

цене аналогичных участков

Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,83	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,70	0,86
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,82	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,68	0,86

Таблица 22. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,85

Таблица 22. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,82	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,85
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,84	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,76	0,90
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,82	0,92
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,70	0,86
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,71	0,88

Таблица 23. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,72	0,85
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,82	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,85
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,83	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	0,76	0,87

Таблица 23. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,83	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	0,76	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,72	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидки к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.
Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости

12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 353. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	9,4% 10,9%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	8,2% 9,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	12,3% 14,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	7,9% 9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	11,7% 13,8%

Таблица 356. Значение «Скидки на торг». Данные по Санкт-Петербургу, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	6,0% 14,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,6%	4,6% 12,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,9%	8,6% 19,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,4%	4,2% 12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,1%	8,0% 18,3%

Таблица 358. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,0%	5,8% 14,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,6%	4,6% 12,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,0%	7,7% 18,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,3%	4,1% 12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,4%	7,3% 17,6%

Таблица 355. Значение «Скидки на торг». Данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,4%	6,2% 14,6%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,4%	4,4% 12,4%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	12,6%	7,8% 17,9%
4. Земельные участки под жилую застройку	7,9%	3,7% 12,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,5%	7,1% 17,4%

Таблица 357. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,8%	6,2% 15,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,4%	5,2% 13,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,9%	8,9% 19,0%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,1%	4,7% 13,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,4%	8,5% 18,2%

Таблица 359. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	9,6%	5,4% 13,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,7%	4,8% 12,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,2%	7,9% 18,5%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,6%	4,4% 12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,4%	7,2% 17,5%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов - сотрудников банковских структур, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов - сотрудников банковских структур, для активного рынка недвижимости

12.3. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР

12.3.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДКИ НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 369. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	11,7%	12,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,4%	10,9%	12,0%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,3%	13,4%	15,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,4%	8,8%	10,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,4%	14,6%	16,2%

Таблица 373. Значение «Скидки на торг». Данные по Санкт-Петербургу, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	8,2%	15,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,6%	8,0%	15,2%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,8%	10,9%	18,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,1%	6,0%	12,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,5%	11,1%	19,9%

Таблица 375. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,4%	8,7%	16,1%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,0%	7,4%	14,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,7%	9,7%	17,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	6,7%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,0%	10,7%	19,4%

Таблица 371. Значение «Скидки на торг». Данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,8%	9,1%	16,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,6%	8,0%	15,2%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,8%	10,9%	18,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,3%	6,3%	12,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,4%	11,3%	20,1%

Таблица 372. Значение «Скидки на торг». Данные по Московской области, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	-	-	-
2. Земельные участки под коммерческую застройку	-	-	-
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	-	-	-
4. Земельные участки под жилую застройку	9,8%	6,7%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	-	-	-

Таблица 374. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,9%	15,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,1%	7,4%	14,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,2%	9,2%	17,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,9%	6,9%	13,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,1%	10,8%	19,5%

Таблица 376. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,7%	9,0%	16,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,6%	8,0%	15,2%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,7%	10,7%	18,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,4%	6,4%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,9%	11,5%	20,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2.4.2. Исследования представлены на аналитическом портале www.statirelt.ru (см. табл. 27).

Таблица 27.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2025 года

Категории: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (затрачено 11.04.2025)							
Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statist.							
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По региону ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,90	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,90	0,96	0,96	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ³ , ДНП, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,90	0,96	0,96	0,96	0,95
4	ДНП ⁴ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитию города, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,90	0,93	0,94	0,93	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,78	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/п продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,91	0,84	0,85	0,84	0,81
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,90	0,93	0,93	0,93	0,91

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611).

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ДНП - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территории с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхней граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (места), с высоким потенциалом для транспортного трафика, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнений от 02.05.2023 года):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Катынники, Красногорск, Лефортово, Мытищи, Реутов, Химки; т. Санкт-Петербург в пределах КАД; т. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: Славянский, т. Алма, т. Алушта, т. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые парад-центры с автомобильными и др. города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Пензенской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektyrovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda>.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния вида использования и (или) зонирования на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Таблица 14. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82 0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,72 0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,58 0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 0,54
Земельные участки под коммерческую застройку		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82 0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73 0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,59 0,64
Прочие населенные пункты	0,52	0,49 0,55

Таблица 14. Окончание.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,83 0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73 0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,59 0,66
Прочие населенные пункты	0,52	0,48 0,55
Земельные участки под объекты рекреации		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83 0,87
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,71 0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,66	0,63 0,69
Прочие населенные пункты	0,54	0,50 0,59

Таблица 20. Продолжение

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,78
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,78	0,67
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,52
Прочие населенные пункты	0,50	0,40
Земельные участки под объекты рекреации		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,81
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,68
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,56
Прочие населенные пункты	0,52	0,41

Таблица 21. Продолжение

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,79	0,94
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,85
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,55	0,73
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61
Земельные участки под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,81	0,95
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,78	0,69	0,88
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,58	0,77
Прочие населенные пункты	0,53	0,43	0,64

Таблица 22. Продолжение

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,64	0,76
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,66
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,54
Прочие населенные пункты	0,50	0,41
Земельные участки под объекты рекреации		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,63	0,75
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,65
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,54
Прочие населенные пункты	0,54	0,44

Таблица 23. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,63
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,58	0,49
Прочие населенные пункты	0,49	0,39
Земельные участки под коммерческую застройку		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,65
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,50
Прочие населенные пункты	0,50	0,40

Таблица 24. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,63
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,53
Прочие населенные пункты	0,49	0,39
Земельные участки под коммерческую застройку		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,68
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,60	0,52
Прочие населенные пункты	0,51	0,42

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 29.

Таблица 29. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району

Таблица 108 Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,80
Зоны автомагистралей	0,85	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,74
Окраины города, промзоны	0,74	0,71
Земельные участки под коммерческую застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90
Зоны автомагистралей	0,81	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,74
Земельные участки под жилую застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,89
Зоны автомагистралей	0,76	0,74
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,75
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,75

Таблица 23. Продолжение.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,72
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,72	0,63
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,52
Прочие населенные пункты	0,53	0,43
Земельные участки под объекты рекреации		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,76
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,67
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,58
Прочие населенные пункты	0,56	0,45

Таблица 24. Продолжение.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,77
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,68
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,55
Прочие населенные пункты	0,49	0,40
Земельные участки под объекты рекреации		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,78
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,67
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,68	0,58
Прочие населенные пункты	0,55	0,45

Таблица 113. Значения территориальных коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов³⁷.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,92	0,85
Зоны автомагистралей	0,81	0,73
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,71
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,70
Окраины города, промзоны	0,67	0,58
Земельные участки под коммерческую застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85
Зоны автомагистралей	0,81	0,74
Индивидуальные жилые дома	0,71	0,63
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,72	0,64
Земельные участки под жилую застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,94	0,88
Зоны автомагистралей	0,70	0,62
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,67
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,74	0,67

Таблица 115. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,77
Зоны автомагистралей	0,83	0,74
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,64
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,69
Окраины города, промзоны	0,75	0,66
Земельные участки под коммерческую застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,90	0,84
Зоны автомагистралей	0,80	0,71
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,63
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,70
Земельные участки под жилую застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,90	0,84
Зоны автомагистралей	0,74	0,65
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,69
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,79	0,71

Таблица 117. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,77
Зоны автомагистралей	0,83	0,74
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,68
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,69
Окраины города, промзоны	0,72	0,63
Земельные участки под коммерческую застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,82	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,76
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,67
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,70
Земельные участки под жилую застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,87
Зоны автомагистралей	0,81	0,75
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,73
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,69

Таблица 114. Значения территориальных коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,87	0,79
Зоны автомагистралей	0,86	0,78
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,67
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,69
Окраины города, промзоны	0,75	0,66
Земельные участки под коммерческую застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,82	0,86
Зоны автомагистралей	0,82	0,75
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,64
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,67
Земельные участки под жилую застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83
Зоны автомагистралей	0,78	0,71
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,68
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,70

Таблица 116. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,78
Зоны автомагистралей	0,84	0,77
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,67
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,69
Окраины города, промзоны	0,75	0,66
Земельные участки под коммерческую застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,89	0,83
Зоны автомагистралей	0,80	0,73
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,66
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,74	0,66
Земельные участки под жилую застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83
Зоны автомагистралей	0,77	0,70
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,70
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,68

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик объектов, в частности земельных участков, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; рельеф объекта; форма объекта.

Общая площадь объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

1. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, кв.м.	диапазон									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки	<50	1.00	1.31	1.86	1.77	1.32	1.56	1.64	1.71	1.77
50-100	0.75	1.00	1.19	1.38	1.42	1.56	1.64	1.71	1.77	1.83
100-200	0.64	0.84	1.00	1.14	1.23	1.25	1.36	1.44	1.49	1.54
200-300	0.59	0.74	0.88	1.00	1.09	1.16	1.25	1.27	1.31	1.35
300-400	0.55	0.69	0.81	0.92	1.00	1.06	1.12	1.17	1.21	1.25
400-500	0.64	0.76	0.85	0.94	1.00	1.05	1.10	1.14	1.17	1.20
500-600	0.61	0.72	0.82	0.89	0.95	1.00	1.04	1.08	1.11	1.15
600-700	0.59	0.70	0.79	0.86	0.93	0.96	1.00	1.04	1.07	1.10
700-800	0.56	0.67	0.75	0.83	0.88	0.93	0.97	1.00	1.03	1.06
800-900	0.55	0.65	0.74	0.81	0.85	0.90	0.94	0.97	1.00	1.03
>900	0.53	0.63	0.72	0.79	0.83	0.87	0.91	0.94	0.97	1.00

Таблица 83. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га		индекс				
		<1	1-2.5	2.5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1.00	1.42	1.74		
	1-2.5	0.70	1.00	1.22	1.45	1.71
	2.5-5	0.56	0.82	1.00	1.22	1.39
	5-10		0.67	0.82	1.00	1.15
	>10		0.59	0.72	0.87	1.00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, г. Москва и Московской области

Таблица 86. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки по всем сегментам⁴⁰.

Площадь, кв.м.	диапазон									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки	<50	1.00	1.31	1.82	1.70	1.32	1.56	1.64	1.71	1.77
50-100	0.77	1.00	1.16	1.35	1.40	1.48	1.54	1.60	1.64	1.68
100-200	0.66	0.86	1.00	1.12	1.23	1.27	1.36	1.42	1.41	1.44
200-300	0.59	0.77	0.89	1.00	1.07	1.13	1.23	1.29	1.29	1.32
300-400	0.55	0.72	0.83	0.93	1.00	1.06	1.12	1.17	1.20	1.23
400-500	0.62	0.80	0.79	0.88	0.95	1.00	1.04	1.08	1.11	1.14
500-600	0.59	0.65	0.70	0.85	0.91	0.96	1.00	1.07	1.09	1.12
600-700	0.61	0.72	0.81	0.87	0.92	0.96	1.00	1.07	1.09	1.12
700-800	0.61	0.71	0.79	0.85	0.90	0.94	0.98	1.00	1.02	1.05
800-900	0.60	0.69	0.75	0.81	0.85	0.90	0.95	0.98	1.00	1.02
>900	0.58	0.68	0.75	0.81	0.85	0.90	0.93	0.96	0.98	1.00

Таблица 87. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	диапазон					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10	
объект оценки	<1	1,00	1,26	1,55	1,83	2,00
	1-2,5	0,75	1,00	1,21	1,42	1,56
	2,5-5	0,65	0,82	1,00	1,18	1,29
	5-10	0,55	0,70	0,85	1,00	1,09
	>10	0,50	0,64	0,77	0,92	1,00

Таблица 84. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, кв.м.	диапазон									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки	<50	1.00	1.34	1.81	1.65	1.30	1.60	1.71	1.79	1.84
50-100	0.75	1.00	1.20	1.36	1.50	1.60	1.71	1.79	1.84	1.90
100-200	0.64	0.83	1.00	1.15	1.25	1.36	1.42	1.48	1.53	1.54
200-300	0.59	0.72	0.87	1.00	1.09	1.16	1.23	1.29	1.33	1.36
300-400	0.55	0.67	0.80	0.92	1.00	1.07	1.14	1.19	1.22	1.25
400-500	0.62	0.75	0.86	0.94	1.00	1.06	1.12	1.15	1.20	1.23
500-600	0.59	0.70	0.81	0.88	0.94	1.00	1.05	1.08	1.12	1.15
600-700	0.56	0.65	0.77	0.84	0.90	0.96	1.00	1.03	1.06	1.11
700-800	0.54	0.65	0.75	0.82	0.87	0.92	0.97	1.00	1.05	1.07
800-900	0.52	0.63	0.72	0.78	0.83	0.88	0.93	0.96	1.00	1.03
>900	0.51	0.61	0.70	0.76	0.81	0.86	0.90	0.93	0.97	1.00

Таблица 85. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилищную застройку.

Площадь, кв.м.	диапазон									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	1.00	1.25	1.40	1.49	1.58	1.69	1.75	1.77	1.78
10-30	0.82	1.00	1.12	1.20	1.25	1.30	1.36	1.38	1.39	1.42
30-50	0.72	0.89	1.00	1.07	1.11	1.14	1.18	1.21	1.23	1.27
50-70	0.62	0.84	0.94	1.00	1.04	1.07	1.11	1.14	1.16	1.19
70-90	0.64	0.82	0.90	0.96	1.00	1.03	1.06	1.09	1.11	1.14
90-110	0.62	0.78	0.87	0.93	0.97	1.00	1.03	1.06	1.08	1.11
110-130	0.61	0.76	0.85	0.90	0.94	0.97	1.00	1.03	1.05	1.08
130-150	0.59	0.74	0.82	0.86	0.92	0.94	0.97	1.00	1.02	1.05
150-170	0.58	0.72	0.81	0.85	0.90	0.94	0.96	0.98	1.00	1.03
>170	0.56	0.70	0.79	0.84	0.87	0.90	0.93	0.95	0.97	1.00

Таблица 88. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, кв.м.	диапазон									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки	<50	1.00	1.34	1.81	1.65	1.30	1.60	1.71	1.79	1.83
50-100	0.75	1.00	1.19	1.35	1.48	1.57	1.63	1.71	1.75	1.83
100-200	0.63	0.84	1.00	1.14	1.24	1.32	1.37	1.43	1.47	1.53
200-300	0.56	0.74	0.89	1.00	1.09	1.15	1.21	1.26	1.29	1.36
300-400	0.53	0.68	0.81	0.92	1.00	1.06	1.11	1.16	1.19	1.24
400-500	0.64	0.76	0.86	0.94	1.00	1.04	1.08	1.12	1.17	1.20
500-600	0.61	0.73	0.83	0.90	0.96	1.00	1.05	1.07	1.12	1.15
600-700	0.58	0.70	0.79	0.86	0.92	0.96	1.00	1.03	1.07	1.10
700-800	0.57	0.68	0.77	0.84	0.89	0.93	0.97	1.00	1.04	1.07
800-900	0.55	0.65	0.74	0.81	0.86	0.90	0.93	0.96	1.00	1.03
>900	0.53	0.64	0.72	0.79	0.84	0.87	0.91	0.93	0.96	1.00

Таблица 89. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под жилищную застройку.

Площадь, кв.м.	диапазон									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	1.00	1.25	1.40	1.49	1.58	1.69	1.75	1.77	1.78
10-30	0.74	1.00	1.13	1.23	1.29	1.34	1.40	1.42	1.43	1.47
30-50	0.64	0.87	1.00	1.09	1.15	1.21	1.25	1.29	1.32	1.36
50-70	0.62	0.80	0.92	1.00	1.06	1.11	1.15	1.19	1.21	1.25
70-90	0.64	0.75	0.87	0.94	1.00	1.05	1.08	1.12	1.14	1.18
90-110	0.63	0.72	0.83	0.90	0.95	1.00	1.03	1.07	1.09	1.13
110-130	0.61	0.68	0.80	0.87	0.92	0.97	1.00	1.03	1.05	1.08
130-150	0.59	0.67	0.77	0.84	0.89	0.93	0.97	1.00	1.02	1.06
150-170	0.58	0.70	0.82	0.87	0.92	0.95	0.98	1.00	1.04	1.04
>170	0.56	0.73	0.80	0.84	0.89	0.92	0.95	0.97	1.00	

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, г. Санкт-Петербург

Таблица 90. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки по всем сегментам⁴¹.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки										
<50	1,00	1,43	1,79							
50-100	0,70	1,00	1,25	1,48	1,95	1,79	1,91			
100-200	0,56	0,80	1,00	1,18	1,52	1,43	1,52	1,68	1,78	1,82
200-300		0,68	0,93	1,09	1,12	1,21	1,23	1,36	1,43	1,49
300-400		0,67	0,78	0,90	1,00	1,06	1,16	1,22	1,29	1,33
400-500		0,66	0,70	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,18	1,23
500-600		0,52	0,60	0,77	0,86	0,94	1,00	1,06	1,11	1,15
600-700		0,63	0,62	0,73	0,82	0,85	0,95	1,00	1,05	1,10
700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
800-900		0,57	0,67	0,75	0,81	0,87	0,92	0,95	1,00	1,04
>900		0,55	0,65	0,72	0,78	0,84	0,88	0,93	0,96	1,00

Таблица 91. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог			
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10
объект оценки				
<1	1,00	1,85	1,81	
1-2,5	0,69	1,00	1,25	1,77
2,5-5	0,55	0,80	1,00	1,42
5-10	0,60	0,82	1,00	1,16
>10	0,57	0,71	0,86	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Таблица 94. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки по всем сегментам⁴¹.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки										
<50	1,00	1,56	1,64	1,68						
50-100	0,74	1,00	1,21	1,38	1,50	1,80	1,68	1,75	1,81	1,87
100-200	0,61	0,80	1,00	1,14	1,24	1,35	1,38	1,43	1,49	1,55
200-300	0,53	0,72	0,87	1,00	1,09	1,18	1,23	1,27	1,31	1,35
300-400		0,66	0,80	0,92	1,00	1,07	1,12	1,17	1,20	1,24
400-500		0,62	0,75	0,85	0,94	1,00	1,05	1,10	1,13	1,17
500-600		0,59	0,70	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05	1,07	1,11
600-700		0,57	0,68	0,75	0,80	0,87	0,95	1,00	1,03	1,06
700-800		0,55	0,64	0,71	0,76	0,82	0,88	0,94	0,99	1,04
800-900		0,53	0,63	0,74	0,80	0,86	0,90	0,94	0,99	1,03
>900		0,52	0,63	0,72	0,77	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97

Таблица 95. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог			
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10
объект оценки				
<1	1,00	1,29	1,34	1,82
1-2,5	0,78	1,00	1,20	1,42
2,5-5	0,65	0,80	1,00	1,18
5-10	0,55	0,71	0,85	1,00
>10	0,56	0,64	0,76	0,90

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения менее 1 млн. человек

Таблица 98. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки										
<10	1,00	1,31	1,49	1,63	1,71	1,80	1,86	1,90	1,97	
10-30	0,77	1,00	1,14	1,25	1,31	1,37	1,42	1,45	1,51	1,54
30-50	0,67	0,88	1,00	1,09	1,15	1,20	1,25	1,27	1,32	1,35
50-70	0,61	0,80	0,92	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,21	1,24
70-90	0,56	0,75	0,87	0,95	1,00	1,05	1,09	1,11	1,15	1,18
90-110	0,56	0,72	0,83	0,91	0,95	1,00	1,04	1,06	1,10	1,12
110-130	0,54	0,70	0,80	0,87	0,90	0,97	1,00	1,02	1,05	1,08
130-150	0,53	0,69	0,79	0,86	0,90	0,94	0,98	1,00	1,03	1,06
150-170	0,51	0,68	0,76	0,83	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02
>170	0,50	0,65	0,74	0,81	0,85	0,89	0,93	0,95	0,98	1,00

Таблица 92. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки										
<50	1,00	1,40	1,72							
50-100	0,71	1,00	1,23	1,44	1,58	1,69	1,81	1,91	1,97	
100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,28	1,37	1,47	1,55	1,60	1,73
200-300	0,50	0,69	0,86	1,08	1,19	1,18	1,25	1,30	1,37	1,44
300-400		0,60	0,73	0,91	1,00	1,07	1,13	1,16	1,22	1,26
400-500		0,59	0,73	0,85	0,93	1,00	1,07	1,12	1,17	1,23
500-600		0,55	0,68	0,79	0,87	0,93	1,00	1,05	1,09	1,14
600-700		0,52	0,62	0,75	0,83	0,89	0,95	1,00	1,03	1,09
700-800		0,51	0,62	0,73	0,80	0,86	0,92	0,97	1,00	1,06
800-900			0,62	0,69	0,76	0,82	0,85	0,90	0,95	1,00
>900			0,58	0,67	0,74	0,79	0,85	0,89	0,92	0,97

Таблица 93. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки										
<10	1,00	1,58	1,98							
10-30	0,63	1,00	1,23	1,42	1,56	1,69	1,78	1,89	1,95	
30-50	0,50	0,80	1,00	1,14	1,25	1,35	1,40	1,51	1,56	1,65
50-70		0,70	0,89	1,08	1,19	1,18	1,25	1,30	1,37	1,45
70-90		0,60	0,80	0,91	1,00	1,06	1,14	1,21	1,25	1,35
90-110		0,59	0,74	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16	1,23
110-130		0,56	0,70	0,80	0,88	0,95	1,00	1,06	1,09	1,16
130-150		0,53	0,69	0,75	0,83	0,89	0,95	1,00	1,04	1,10
150-170		0,51	0,64	0,73	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00	1,06
>170			0,61	0,68	0,76	0,81	0,86	0,91	0,94	1,00

Таблица 96. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки										
<50	1,00	1,49	1,50							
50-100	0,67	1,00	1,27	1,51	1,68	1,82	1,93			
100-200	0,53	0,78	1,00	1,19	1,30	1,43	1,53	1,60	1,68	1,72
200-300		0,66	0,84	1,00	1,11	1,20	1,27	1,30	1,40	1,45
300-400		0,59	0,80	0,90	1,00	1,06	1,14	1,21	1,25	1,35
400-500		0,59	0,70	0,83	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23
500-600		0,52	0,68	0,78	0,87	0,94	1,00	1,06	1,10	1,14
600-700		0,62	0,74	0,82	0,89	0,94	1,00	1,04	1,07	1,11
700-800		0,60	0,71	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900		0,59	0,69	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
>900		0,56	0,67	0,74	0,80	0,85	0,90	0,93	0,97	1,00

Таблица 97. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки										
<10	1,00	1,19	1,30	1,37	1,43	1,47	1,50	1,53	1,56	1,59
10-30	0,84	1,00	1,09	1,15	1,19	1,23	1,26	1,28	1,30	1,33
30-50	0,77	0,92	1,00	1,05	1,09	1,12	1,15	1,17	1,19	1,22
50-70	0,71	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,16
70-90	0,70	0,84	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,07	1,09	1,11
90-110	0,68	0,81	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08
110-130	0,67	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06
130-150	0,66	0,80	0,85	0,90	0,92	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04
150-170	0,64	0,77	0,84	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
>170	0,63	0,75	0,82	0,87	0,90	0,92	0,95	0,96	0,98	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Таблица 99. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,46	1,52							
	50-100	0,66	1,00	1,24	1,42	1,57	1,68	1,77	1,82	1,91	1,98
	100-200	0,50	0,68	1,00	1,14	1,25	1,35	1,42	1,49	1,54	1,62
	200-300	0,35	0,49	0,70	1,00	1,15	1,26	1,32	1,39	1,44	1,52
	300-400	0,28	0,41	0,59	0,86	1,00	1,17	1,28	1,33	1,39	1,47
	400-500	0,20	0,27	0,40	0,62	0,83	1,00	1,12	1,14	1,17	1,20
	500-600	0,15	0,20	0,29	0,43	0,59	0,80	1,00	1,09	1,13	1,14
	600-700	0,14	0,19	0,27	0,40	0,55	0,75	0,95	1,00	1,03	1,08
	700-800	0,12	0,16	0,24	0,36	0,50	0,69	0,90	0,97	1,00	1,03
	800-900	0,11	0,14	0,22	0,34	0,48	0,66	0,86	0,94	0,97	1,00

Таблица 101. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	массив									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-1000
объект оценки	<50	1,00	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35	1,40	1,45
50-100	0,77	1,00	1,12	1,13	1,21	1,26	1,31	1,36	1,41	1,46
100-200	0,66	0,88	1,00	1,13	1,21	1,28	1,36	1,40	1,45	1,49
200-300	0,59	0,75	0,89	1,00	1,08	1,14	1,21	1,24	1,29	1,32
300-400	0,52	0,71	0,82	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15	1,20	1,25
400-500	0,47	0,67	0,75	0,85	0,94	1,00	1,06	1,10	1,13	1,16
500-600	0,43	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,07	1,10	1,12
600-700	0,41	0,61	0,72	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00	1,04	1,07
700-800	0,39	0,59	0,70	0,77	0,83	0,88	0,94	0,96	1,00	1,05
800-1000	0,38	0,57	0,70	0,81	0,86	0,92	0,94	0,98	1,00	1,03
>1000	0,36	0,56	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,92	0,98	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Таблица 102. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам⁴⁴.

Площадь, сот.	массив									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-1000
объект оценки	<50	1,00	1,45	1,80	2,10	2,40	2,70	3,00	3,30	3,60
50-100	0,69	1,00	1,23	1,43	1,66	1,74	1,82	1,91	1,97	2,06
100-200	0,56	0,81	1,00	1,14	1,26	1,34	1,41	1,48	1,52	1,58
200-300	0,51	0,69	0,90	1,00	1,10	1,18	1,24	1,29	1,33	1,40
300-400	0,46	0,62	0,81	1,00	1,07	1,12	1,18	1,21	1,24	1,28
400-500	0,43	0,60	0,74	0,85	0,93	1,00	1,05	1,10	1,13	1,16
500-600	0,41	0,57	0,71	0,81	0,89	0,95	1,00	1,05	1,08	1,11
600-700	0,40	0,56	0,69	0,77	0,85	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06
700-800	0,39	0,55	0,66	0,75	0,83	0,89	0,93	0,98	1,00	1,03
800-1000	0,38	0,54	0,64	0,73	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00
>1000	0,37	0,53	0,62	0,71	0,78	0,84	0,88	0,92	0,95	1,00

Таблица 103. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под индустриальную застройку.

		аналог					
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10	
объект оценки	площадь, га	<1	1,00	1,33	1,58	1,84	
		1-2,5	0,75	1,00	1,19	1,39	1,56
		2,5-5	0,63	0,84	1,00	1,17	1,31
		5-10	0,54	0,72	0,86	1,00	1,12
		>10		0,64	0,76	0,89	1,00

Таблица 104. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	массив									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-1000
объект оценки	<50	1,00	1,45	1,80	2,10	2,40	2,70	3,00	3,30	3,60
50-100	0,69	1,00	1,23	1,43	1,66	1,74	1,82	1,91	1,97	2,06
100-200	0,56	0,81	1,00	1,14	1,26	1,34	1,41	1,48	1,52	1,58
200-300	0,51	0,69	0,90	1,00	1,10	1,18	1,24	1,29	1,33	1,40
300-400	0,46	0,62	0,81	1,00	1,07	1,12	1,18	1,21	1,24	1,28
400-500	0,43	0,60	0,74	0,85	0,93	1,00	1,05	1,10	1,13	1,16
500-600	0,41	0,57	0,71	0,81	0,89	0,95	1,00	1,05	1,08	1,11
600-700	0,40	0,56	0,69	0,77	0,85	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06
700-800	0,39	0,55	0,66	0,75	0,83	0,89	0,93	0,98	1,00	1,03
800-1000	0,38	0,54	0,64	0,73	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statielt.ru (см. табл. 31).

Таблица 31.

Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка для категории земли населенных пунктов на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (исключая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^a$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.

S – общая площадь земельного участка, кв. м.

b – коэффициент активности рынка.

a – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов StatRиэлт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _п)
более 1 млн. человек	0,722	-0,13	$K_p = (S_0/S_a)^{-0,13}$
от 600 тыс. до 1 млн. человек	0,671	-0,15	$K_p = (S_0/S_a)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 600 тыс. человек	0,629	-0,18	$K_p = (S_0/S_a)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,21	$K_p = (S_0/S_a)^{-0,21}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _п)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,649	-0,23	$K_p = (S_0/S_a)^{-0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,570	-0,29	$K_p = (S_0/S_a)^{-0,29}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.

S_a – общая площадь, сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.

Источник: 1. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/3802-na-mashtab-razmer-obshchuy-ploshchad-zemelnikh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda>

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков различного назначения.

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

В табл. 34 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 32.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций

9.3.1.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании обработки статистической информации и данных социологического опроса (в зависимости от класса земельного участка), которые показывают различия в стоимости земельных участков без электроснабжения к земельным участкам, к которым приведено электроснабжение.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 174. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,83	0,88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,86	0,89
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82

Таблица 177. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,14
	не обеспечен электроснабжением	0,88	1,00

Таблица 179. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,22
	не обеспечен электроснабжением	0,82	1,00

Таблица 174. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,82	0,78	0,86
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,86	0,91

Матрицы коэффициентов

Таблица 176. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,17
	не обеспечен электроснабжением	0,85	1,00

Таблица 178. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен электроснабжением	0,80	1,00

Таблица 180. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,14
	не обеспечен электроснабжением	0,88	1,00

9.3.1.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ГАЗОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании статистической информации, которые показывают различия в стоимости земельных участков без газоснабжения к земельным участкам, к которым проведено газоснабжение.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,89	0,85	0,93
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,91	0,87	0,95
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,80	0,78	0,83

Таблица 212. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,10
	не обеспечен газоснабжением	0,91	1,00

Таблица 214. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,12
	не обеспечен газоснабжением	0,89	1,00

9.3.1.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ВОДОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании статистической информации, которые показывают различия в стоимости земельных участков без водоснабжения к земельным участкам, к которым проведено водоснабжение (автономное или центральное).

Таблица 209. Ожидание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,89	0,85	0,93
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,72	0,80

Матрицы коэффициентов

Таблица 211. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,12
	не обеспечен газоснабжением	0,89	1,00

Таблица 213. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен газоснабжением	0,80	1,00

Таблица 215. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,32
	не обеспечен газоснабжением	0,76	1,00

Таблица 240. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,84	0,81	0,88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,84	0,82	0,87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,83	0,80	0,86
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,81	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,72	0,69	0,75

Матрицы коэффициентов

Таблица 242. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,18
	не обеспечен водоснабжением	0,84	1,00

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,21
	не обеспечен водоснабжением	0,83	1,00

Таблица 246. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,39
	не обеспечен водоснабжением	0,72	1,00

Таблица 271. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,78	0,75	0,81
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,73	0,71	0,76
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,80	0,86
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,78	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,76	0,74	0,78

Таблица 276. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,21
	не обеспечен канализацией	0,83	1,00

Таблица 243. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,18
	не обеспечен водоснабжением	0,84	1,00

Таблица 245. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,18
	не обеспечен водоснабжением	0,85	1,00

9.3.1.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – КАНАЛИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании обработки статистической информации и данных социологического опроса (в зависимости от класса земельного участка), которые показывают различия в стоимости земельных участков без канализации к земельным участкам, к которым проведена канализация (автономное или центральное).

Матрицы коэффициентов

Таблица 273. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,25
	не обеспечен канализацией	0,78	1,00

Таблица 274. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,37
	не обеспечен канализацией	0,73	1,00

Таблица 275. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,20
	не обеспечен канализацией	0,83	1,00

Таблица 277. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,32
	не обеспечен канализацией	0,76	1,00

В таблице 303 приведены усредненные по городам России средние значения коэффициентов на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемых участках и объектах-аналогах.

Корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций для удельных цен земельных участков, усредненные по городам России

Таблица 303. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России⁴⁰.

Коммуникации	Отсутствуют	наличие											
		Э	Г	В	К	ЭГ	ЭВ	ЭК	ГВ	ГК	ВК	ЭГВК	
общая оценка	Отсутствуют	0%	-15%	-11%	-10%	-22%	-24%	-22%	-34%	-25%	-31%	-34%	-50%
	Э	18%	0%	5%	-1%	-8%	-11%	-10%	-22%	-12%	-18%	-23%	-42%
	Г	12%	-5%	0%	-5%	-15%	-10%	-20%	-28%	-16%	-22%	-26%	-44%
	В	19%	1%	0%	0%	-7%	-10%	-15%	-21%	-11%	-18%	-22%	-41%
	К	28%	9%	14%	8%	0%	-3%	-8%	-15%	-4%	-11%	-18%	-36%
	ЭГ	32%	12%	18%	3%	0%	-5%	-13%	-1%	-8%	-13%	-13%	-34%
	ЭВ	40%	19%	24%	10%	8%	0%	-7%	5%	-3%	-8%	-8%	-31%
	ЭК	51%	28%	35%	27%	18%	14%	8%	8%	13%	5%	-1%	-25%
	ГВ	32%	18%	19%	12%	4%	1%	-5%	-12%	0%	-7%	-13%	-34%
	ГК	41%	22%	28%	21%	12%	3%	-5%	8%	0%	-9%	-26%	
	ВК	41%	30%	36%	28%	19%	15%	9%	1%	14%	6%	0%	-24%
	ЭГВК	51%	71%	78%	70%	57%	52%	44%	33%	51%	40%	32%	0%

⁴⁰ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. Исследования, представленные на сайте <https://statrielt.ru>, приведены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения поправок – корректировок цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (публиковано 11.04.2025 г.)

Исследование рынка земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планировкой развития систем коммунальной инфраструктуры с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета StatRиelt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или связанных с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, плановые сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (инженерные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,27	1,14

Примечания:

- Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
- Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
- В состав затрат по подведению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
- При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
- Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

В застроенных населенных пунктах проведение по улице коммуникаций рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежит сетевой организации, работающей с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подведению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подключения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнить у собственника коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяется корректировка на коммуникации.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения.

- Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.
- Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в

Таблица 34.

Таблица 109. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Таблица 116. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Таблица 117. Значения корректирующих коэффициентов данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Таблица 119. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы распрежденных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,66 - 0,91
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,69 - 0,88
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,82	0,73 - 0,91
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,71 - 0,91

Таблица 120. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименования коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,70 - 0,92
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,71 - 0,91
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,74 - 0,94
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,74 - 0,94

Таблица 121. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,68 - 0,90
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,80	0,70 - 0,90
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,83	0,73 - 0,92
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,82	0,72 - 0,92

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (затребована 11.04.2025 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенными уклонами местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итого расчета: Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высоко пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимальные достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с возвышенностями или котловинами, обуславливающие перепады рельефа местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтопленные, расположенные в балке, овраге или в подтопленной пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выходящим на поверхность грунтов; 6. Земельные участки с другими существующими недостатками, мешающими для строительства и использования***	0,78	0,98	0,88
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городскую парю, природный ландшафт	1,08	1,18	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, парк и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,31	1,21

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять данную корректировку.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.
*** - значения к пункту 6 факторов снижения стоимости должны быть аргументированы и обоснованы. Проверено или в качестве альтернативы применению этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночной цене) по приведенному исследуемому участку к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравнимых объектов (сравниваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или неэксплуатируемых земель (брошенных) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Если фактор увеличения (или уменьшения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением, представленным в таблице коэффициентов.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительным регламентом и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, эти участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-8%), пересеченный (8-12%), сильнопересеченный (15-20%), горный (более 20%) или перекопанный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную ликвидность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникает сложность с размещением коммуникаций и проезда;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стенок;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждений, при этом забор выйдет менее эстетичным;
- участки, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть затоплен высокими водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникает сложность и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-q/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-qoda>

Форма объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния формы на стоимость земельных участков различного назначения.

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от формы, представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Таблица 151. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки по всем сегментам		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,92	0,90 - 0,95
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,99	0,97 - 1,00
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,88 - 0,93

Таблица 157. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,94	0,89 - 0,99
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,81 - 1,00

Таблица 159. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,99	0,96 - 1,00
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,93	0,85 - 1,00

Таблица 156. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,98	0,94 - 1,00
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,92	0,86 - 0,99

Таблица 158. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,98	0,94 - 1,00
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,88	0,79 - 0,97

Таблица 160. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,99	0,96 - 1,00
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,94	0,85 - 1,00

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (обновленная 11.04.2025 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итого расчета «СтарПлан» на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (пашни), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с неправильной или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки податопляемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с урвными грунтовыми вод, выше глубины промерзания грунта; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,78	0,90	0,84
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, пародский парк, природный ландшафт	1,08	1,16	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,31	1,21

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

*** - отклонение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверено или в качестве альтернативы применению этой корректировки рекомендуется провести расчет доли затрат (в рыночной цене) на проведение исследования участка (физическому, инженерно-техническому и экологическому) составило сравнимого (оцениваемого) участка. В противном случае доля затрат будет соответствовать корректировке «СтарПлан». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или неосвоенных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «СтарПлан».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большей площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с предостережением регламента и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, эти участки правильной формы. Близкой к квадратной или прямоугольной. Углубленный рельеф местности развитый (с уклоном до 2%), слабопересеченный (3-4%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проезда;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стенок;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждений, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участки, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть затоплен водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: наличие подъездных дорог; близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков; близость к объектам, нарушающим экологию местности.

Наличие подъездных дорог

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия подъездных дорог к земельным участкам на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам

9.6. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОЙ ВЕТКИ

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д ветки является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость земельных участков наличия железнодорожной ветки, находящейся у границы участка, а также непосредственно на самом земельном участке.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 214. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,88	0,82 0,94

Таблица 216. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,88	0,83 0,93

Таблица 218. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,87	0,80 0,89

Таблица 211. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,87	0,85 0,89

Таблица 215. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,85	0,79 0,91

Таблица 217. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,85	0,79 0,91

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены:

- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год;
- на сайте <https://statrielt.ru>.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 37, 38.

Таблица 37.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков

9.13. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – БЛИЗОСТЬ К ОБЪЕКТАМ, ПОВЫШАЮЩИМ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Для земельных участков под жилую застройку и объекты рекреации важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

В данном подразделе приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании социологического опроса, отражающие влияние близости к подобным объектам, на стоимость земельных участков под жилую застройку и объекты рекреации.

Таблица 423. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,81 0,84
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,80 0,84

Таблица 427. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,81	0,74 0,88
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,73 0,90

Таблица 428. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,75 0,89
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,73 0,91

Таблица 429. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,83	0,72	0,93
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,83	0,69	0,97

Таблица 431. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,83	0,78	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,84	0,75	0,93

Таблица 430. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,76	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,81	0,76	0,87

Таблица 432. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,81	0,76	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,73	0,91

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Таблица 38.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид у участка - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Источ. расчета: Ставка/метр на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категории: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для данного строительства и содержания, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки общенаселенного назначения (удачи), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточная для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с криволинейной или изогнутой формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтопленные, расположенные в блате, озере или в подтопленной пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,78	0,90	0,84
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,00	1,16	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,31	1,25

Примечания:

** - если действует одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять данную корректировку

*** - для участка вытянутой формы, ширина которого позволяет разместить кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице

**** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночной цене) по привлечению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравнимого (оценочного) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Ставка/метр». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или незастроенных земель (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Ставка/метр».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласован принят в пределах нижней и верхней границ значения

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Угловая рельеф местности: ровный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%). или пересеченный, некоторые участки имеют неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- уклон участка ограничивает размеры проектируемых зданий, возникает сложности с размещением коммуникаций и проезда;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждений, при этом забор выйдет менее эстетично;
- участок, расположенный в блате, озере или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Источники: 1. <https://statrrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relief-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности

9.14. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – БЛИЗОСТЬ К ОБЪЕКТАМ, НАРУШАЮЩИМ ЭКОЛОГИЮ МЕСТНОСТИ			
В терминах оценки недвижимости под экологическим фактором или фактором окружающей среды понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на рыночную стоимость недвижимости.			
Например, к экологическим факторам относят такие условия и параметры окружающей природной среды как уровень загрязнения основных природных сред — воды, воздуха, почвы, включая и радиационное загрязнение; наличие красного вида, наличие зеленых массивов, привлекательная архитектурная среда, наличие или отсутствие близости свалок, присутствие или отсутствие рядом неблагоприятных непривлекательных промышленных объектов (например, мусоросжигательных заводов) и т.д. ⁴⁵			
В данном подразделе приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании социологического опроса, отражающие влияние близости к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), на стоимость земельных участков под жилую застройку и объекты рекреации.			
Таблица 448. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,77	0,76	0,79
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,72	0,70	0,74

Таблица 452. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,78	0,64	0,88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,71	0,61	0,80

Таблица 453. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,77	0,66	0,88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,73	0,62	0,83

Таблица 454. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,78	0,65, 0,90
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,72	0,61, 0,83

Таблица 456. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,78	0,65, 0,91
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,75	0,64, 0,86

Таблица 455. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,76	0,64, 0,85
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,72	0,63, 0,81

Таблица 457. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,76	0,67, 0,86
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,70	0,60, 0,81

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
- наличие системы освещения территории;
- наличия охраны территории.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния благоустройства и дорожной инфраструктуры земельных участков.

Вышеуказанные исследования представлены:

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statielt.ru/>;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 40.

Таблица 40.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.04.2025 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета: СтатРейт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	При наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,27	1,16
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,11	1,33	1,21
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

- Примечания:
- Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
 - При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, значимости элементов благоустройства

9.10. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ОГРАЖДЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Ограждение участка предоставляет продвинутый уровень безопасности и конфиденциальность. Более того, эстетическая обработка ограждения придает участку ухоженный и аккуратный облик, благодаря чему, как правило, повышается его общая стоимость. Ограждение также может служить для разделения участка на функциональные сегменты, улучшая его функциональность.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистического исследования и результатам обработки экспертного опроса (в зависимости от класса земельного участка), характеризующие влияние на стоимость земельных участков наличия ограждения территории.

Таблица 315. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,87	0,90
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,92	0,91	0,93
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,89	0,92
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,88	0,92

Таблица 321. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и Московской области и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Москва и Московская область		
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,86	0,80 - 0,92
Москва		
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,95	0,92 - 0,99
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,93	0,89 - 0,97
Москва и Московская область		
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85 - 0,96

Таблица 323. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,91	0,86 - 0,97
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,94	0,85 - 0,96
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,83 - 0,96
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,83 - 0,95

Таблица 325. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,83 - 0,95
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,91	0,88 - 0,99
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,91	0,84 - 0,97
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,91	0,83 - 0,99

Таблица 322. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,87	0,82 - 0,92
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,92	0,87 - 0,97
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,91	0,86 - 0,97
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85 - 0,96

Таблица 324. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,87	0,81 - 0,92
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85 - 0,95
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,84 - 0,95
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85 - 0,96

9.7. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ОХРАНА ТЕРРИТОРИИ

Наличие системы охраны на земельном участке является важным фактором, влияющим на его рыночную стоимость. Участки с действующей охраной, будь то физическая охрана или автоматизированные системы безопасности, как правило, оцениваются выше, чем аналогичные участки без обеспечения охраны.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки и обработки данных экспертного опроса (в зависимости от класса земельного участка), характеризующие влияние наличия или отсутствия охраны территории на рыночную стоимость.

Таблица 236. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,95

Таблица 237. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,95

Таблица 236. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,93	0,87	0,98
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,84	0,78	0,90
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,80	0,93

Таблица 237. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,97
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,84	0,78	0,90
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,80	0,93

Источники: 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3804-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Такие характеристики, как ставки доходности и сроки окупаемости при проведении настоящей оценки не рассчитывались по причине отсутствия развитого рынка аренды земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

1. Динамика рынка. Анализ открытых источников информации показал, что в представленных аналитических материалах отсутствует информация о динамике (тенденциях) рынка земельных участков в г. Ханты-Мансийск (представлены анализы рынка только для жилой и коммерческой (торгово – офисной) недвижимости).

Таким образом, провести анализ динамики изменения цен в ретроспективный период, а соответственно и тенденций, наметившихся в период, предшествующий дате оценки на рынке земельных участков в г. Ханты-Мансийск не представляется возможным.

Основу предложений на рынке земельных участков г. Ханты-Мансийска, как в городской черте (преимущественно в спальных районах города), так и за ее пределами составляют небольшие земельные участки, площадью 5-15 соток, с разрешенным видом использования под индивидуальное жилищное строительство.

Абсолютное подавляющее большинство продаваемых земельных участков под коммерческое (промышленное, торгово-офисное, многоквартирную жилую застройку) назначение, а также участков ИЖС с возможностью перевода под коммерческую застройку находится в г. Ханты-Мансийск и его окрестностях.

Рынок земельных участков в г. Ханты-Мансийск характеризуется ограниченным объемом предложений на продажу участков под жилищную, коммерческую и промышленную застройку. Тем не менее, исходя

из существующего количества предложений на продажу земельных участков под ИЖС, с возможностью дальнейшего изменения вида разрешенного использования, данный рынок недвижимости можно охарактеризовать как активный.

2. Спрос и предложение. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена как «средняя» - «ниже средней». Срок экспозиции объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, на рынке оценивается около 4 месяцев.

6. Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

7. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса и санкций.

8. 21 февраля 2022 года, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля 2022 года Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

30 сентября 2022 года были подписаны Договоры о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для застроенной территории, по мнению оценщика, необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного.
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

На оцениваемом земельном участке отсутствуют какие-либо строения (постройки), т.е. оцениваемый земельный участок находится в состоянии «свободный от застройки».

Соответственно, в настоящем отчете рассматривался только вариант использования земли как незастроенной.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

При рассмотрении возможной застройки оцениваемого земельного участка анализ проводится с учетом того, что данный участок свободен от какой-либо застройки (т.е. не застроен).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, Оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельного участка, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на нём физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «индивидуальное жилищное строительство».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «индивидуальное жилищное строительство».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самого земельного участка.

Правомочность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7 п. 2), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемый земельный участок имеет категорию земли – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **индивидуальное жилищное строительство**.

Как следствие, у оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий и сооружений), не относящихся к понятию «индивидуальное жилищное строительство», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка как незастроенного является его использование в целях строительства объектов, относящихся к понятию «индивидуальное жилищное строительство», то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка в рамках индивидуального жилищного строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 41.

Таблица 41.

**Определение соответствия потенциально возможных направлений использования
оцениваемого земельного участка**

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с понятием «индивидуальное жилищное строительство»	Деятельность, не связанная с понятием «индивидуальное жилищное строительство»
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка установлено, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его использование для индивидуального жилищного строительства.

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Основные понятия оценки

В соответствии со статьёй 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (п. 9 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

5.3. Общее описание подходов и методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их

документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^n (C_{ec}^i + \sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)) * K_i,$$

где:

C_{ec}^i - стоимость единицы сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога, рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем

- дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относятся: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

2. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

3. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор и обоснование подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования сравнительного и доходного подходов и методов оценки в рамках каждого из указанных подходов для оцениваемого земельного участка, представлен в табл. 42.

Таблица 42.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части определения отдельных корректировок)
Метод корректировок	В открытых источниках информации имеется информация об офертах к продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство. Данное обстоятельство создает предпосылки для использования данного метода.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод регрессионного анализа) оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод выделения) оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заклучение об использовании подхода
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод распределения) оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта оценки, оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода. Кроме того, в рамках настоящего отчета оценщик принял решение определять стоимость объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом, т.к., по мнению оценщика, сравнительный (рыночный) подход наиболее точно дает возможность определить стоимость объекта.	Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках отсутствует информация об аренде земельных участков, аналогичных объекту оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки земельных участков улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта оценки, оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода. Кроме того, в рамках настоящего отчета оценщик принял решение определять стоимость объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом, т.к., по мнению оценщика, сравнительный (рыночный) подход наиболее точно дает возможность определить стоимость объекта.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости земельного участка используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки (метод экспертных оценок) и метод корректировок.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1. Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.2.2. Расчет стоимости земельного участка методом корректировок

В настоящем отчете расчет стоимости оцениваемого земельного участка проводился на основе использования метода корректировок, который является одним из методов расчета стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом (объектами) оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

S_{3y} - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались все объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3, т.к. они идентичны по местоположению (расположены в Центральном районе г. Ханты-Мансийск) и предназначены для жилищного строительства (индивидуального жилищного строительства).

В качестве объектов-аналогов использовались объекты анализа максимально приближенные по местоположению к адресу объекта оценки, и наиболее схожие по физическим и другим характеристикам с объектом оценки.

Также выбор объектов-аналогов проводился с учетом принципа замещения.³, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой⁴.

Таким образом, исходя из рекомендуемого количества аналогов (не менее 3-5 ед.), оценщик отобрал 5 объектов-аналогов.

Данные об объектах-аналогах, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Данные об объектах-аналогах

Объект-аналог	Объект анализа	Адрес объекта	Площадь объекта, кв. м	Категория земель	ВРИ	Коммуникации	Наличие строений на участке	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 158	540,0	земли населенных пунктов	жилые дома коттеджного типа на одну семью, 1-3 этажа; блокированные дома на две семьи, скверы	электричество, есть возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	4 400 000	8 148
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111	750,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество	без построек	6 450 000	8 600
Объект-аналог 3	Объект анализа 7	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Надежды, в районе дома № 23	1 103,0	земли населенных пунктов	жилая застройка усадебного типа	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	без построек	8 600 000	7 797
Объект-аналог 4	Объект анализа 8	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, д. 7	1 270,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	без построек	12 000 000	9 449
Объект-аналог 5	Объект анализа 11	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111	1 500,0	земли населенных пунктов	для обслуживания жилого дома; под объектом недвижимого имущества-жилым домом	электричество	без построек	12 000 000	8 000

Источник: 1. Расчеты оценщика 2. Анализ оценщика.

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск представлено на рис. 8.

³ Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

⁴ Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

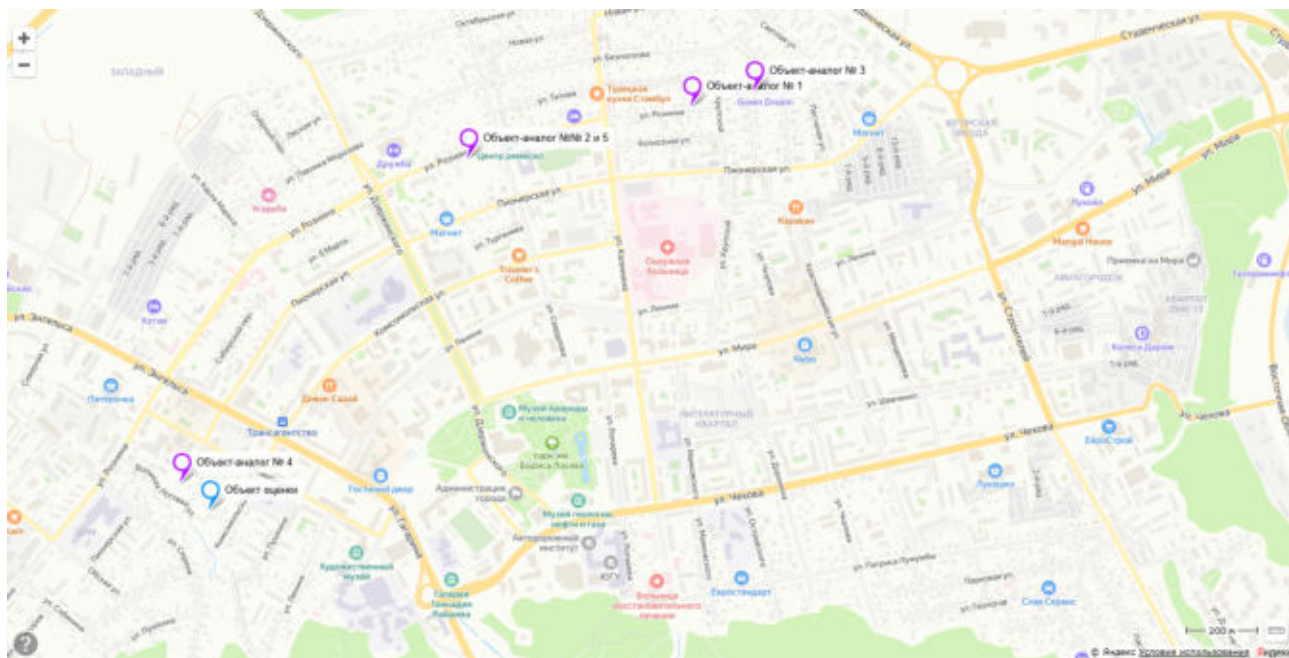


Рис. 8. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
 - наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.
12. Дополнительные характеристики.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 44.

Таблица 44.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	индивидуально е жилищное строительство	жилые дома коттеджного типа на одну семью, 1-3 этажа; блокированные дома на две семьи, скверы (ИЖС)	индивидуально е жилищное строительство (ИЖС)	жилая застройка усадебного типа (ИЖС)	для индивидуально го жилищного строительства (ИЖС)	для обслуживания жилого дома; под объектом недвижимого имущества- жилым домом (ИЖС)	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 158	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Надежды, в районе дома № 23	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, д. 7	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на местоположение (типовая территориальная зона в пределах города)
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	ТЗ № 4	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	ТЗ № 4	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	Отличия существенные, вводится поправка на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города)
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	738,0	540,0	750,0	1 103,0	1 270,0	1 500,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	электричество, есть возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	электричество	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	имеется перепад высот порядка 5 м	относительно ровный (без существенных перепадов высот)	относительно ровный (без существенных перепадов высот)	относительно ровный (без существенных перепадов высот)	относительно ровный (без существенных перепадов высот)	относительно ровный (без существенных перепадов высот)	Отличия существенные, вводится рельеф объекта
- форма объекта	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	неправильная	относительно правильная	относительно правильная	Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Дополнительные характеристики	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	без построек	без построек	без построек	Отличия существенные, вводится поправка на необходимость сноса ветхих строений

Источник: 1. Анализ оценщика.

Определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (внесение корректировок)

Анализ данных представленных в табл. 44, показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на типовую зону в пределах города (характеристика местоположения);
- поправку на общую площадь (физическая характеристика);
- поправку на наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- поправку на рельеф объекта (физическая характеристика);
- поправку на форму объекта (физическая характеристика);
- поправку на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений).

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)), описание проведенных корректировок.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 45.

Таблица 45.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка
(в части скидки к ценам предложений)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год	Среднее значение при продаже земельных участков под жилую застройку в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. (по коллективному мнению оценщиков)	8,3

Подтверждение информации

Таблица 273. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 4. Земельные участки под жилую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	8,2%	4,4% - 11,9%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,9%	4,8% - 13,0%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,1%	4,3% - 12,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8,3%	4,6% - 11,9%
6	Курортные регионы	-	-

2	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год	Среднее значение при продаже земельных участков под жилую застройку в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. (по мнению экспертов - сотрудников банковских структур)	9,7
---	---	---	-----

Подтверждение информации

Таблица 287. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 4. Земельные участки под жилую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	9,6%	4,8% - 14,4%
2	Санкт-Петербург	9,3%	4,5% - 14,1%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	4,1% - 16,3%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	9,9%	5,8% - 14,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	9,7%	4,9% - 14,5%
6	Курортные регионы	-	-

3	Данные, представленные на аналитическом портале www.statirelt.ru	Значение при продаже земельных участков из состава земель населенных пунктов под ИЖС в населенных пунктах группы Б (областные населенные пункты)	4
---	--	--	---

Подтверждение информации

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
-------	----------	-----------------------------	-------------

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)							
Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.							
Определяются на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statist.							
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По региону ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, лицензионного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/п продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,91	0,84	0,85	0,84	0,81
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижней границы значений - менее лицензионной территории, например, значительной площади, или расположенные на территории с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхней границы - участки с высокими качественными характеристиками для дачного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким потенциалом иметь транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг: сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнений от 02.05.2023 года):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Истринский, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Симферополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с автомобильными и/или железнодорожными, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу; а также города Пензенской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Среднее значение, с учетом округлений 7,3

Источник. 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

В рамках настоящего отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению значений при продаже земельных участков под ИЖС из категории земель «земли населенных пунктов» в размере (минус) 7,3%, учитывая расположение объекта оценки в центральной части города, а также то, что объект оценки находится в г. Ханты-Мансийск, в котором численность населения составляет 112,794 тыс. чел. (<https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/departament-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2024-god/>) (<https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%202024%20год.сизмdocx.docx>).

В рамках настоящего отчета поправка на уторгование для земельных участков рассматривалась для активного рынка, так как в результате проведенного оценщиком анализа, установлено, что на дату проведения оценки в открытом доступе имеется информация о достаточном количестве предложений на продажу земельных участков в г. Ханты-Мансийск. Таким образом, оценщик сделал вывод о том, что рынок продажи земельных участков в г. Ханты-Мансийск можно классифицировать как активный.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на характеристику местоположения (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города).

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на местоположение объектов недвижимости в пределах города. Значения величины поправки на местоположение объектов недвижимости в пределах города, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год, приведены в табл. 46.

Таблица 46.

Данные об отношении цен для земельных участков под жилую застройку по районам города

Таблица 117. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,87
Зоны автомагистралей	0,81	0,75
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,73
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,69

Таблица 135. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под жилую застройку	аналог						
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,10	1,24	1,26	1,31	1,45
	II	0,91	1,00	1,13	1,14	1,19	1,31
	III	0,81	0,89	1,00	1,01	1,06	1,17
	IV	0,80	0,88	0,99	1,00	1,05	1,15
	V	0,76	0,84	0,95	0,96	1,00	1,10
	VI	0,69	0,76	0,86	0,87	0,91	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год.

В рамках настоящего отчета используются данные для городов с населением менее 500 тыс. человек.

В сводном виде данные об отношении цен для земельных участков под жилую застройку по районам города, для городов с населением до 500 тыс. чел. представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Данные об отношении цен для земельных участков под жилую застройку по районам города, для городов с населением до 500 тыс. чел.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение	
		Среднее	Расширенный интервал
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
Удельная цена			
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,91	0,87
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,81	0,75
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,80	0,73
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	ТЗ № 5	0,76	0,69

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год.

2. Анализ оценщика.

Оцениваемый земельный участок, как и объекты-аналоги №№ 2, 4 и 5, расположены в районах, сочетающих в себе признаки типовых территориальных зон города ТЗ № 4 и ТЗ № 5 (индивидуальные жилые дома; высотная (многоквартирная) жилая застройка).

Объекты-аналоги №№ 1 и 3 расположены в районах, относящихся к типовой территориальной зоне города ТЗ № 4 (индивидуальные жилые дома).

Для расчета поправки, учитывающей отличия в местоположении внутри города, использовались средние значения коэффициентов, представленных в табл. 47.

Значение поправки на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города) определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100 \%,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах города (для земельных участков под жилую застройку);

$K_{ОА}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах города (для земельных участков под жилую застройку).

Рассчитанные значения поправки на местоположение объекта (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города) для объектов-аналогов, представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Значения поправки на местоположение					
Объект-аналог	Типовая территориальная зона в пределах города для оцениваемого объекта		Типовая территориальная зона в пределах города для объекта-аналога*		Поправка на местоположение (округленно), %
	Обозначение зоны	Значение коэффициента	Обозначение зоны	Значение коэффициента	
Объект-аналог 1	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,78 ((0,8+0,76)/2=0,78)	ТЗ № 4	0,8	-2,5
Объект-аналог 2	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,78 ((0,8+0,76)/2=0,78)	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,78 ((0,8+0,76)/2=0,78)	0
Объект-аналог 3	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,78 ((0,8+0,76)/2=0,78)	ТЗ № 4	0,8	-2,5
Объект-аналог 4	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,78 ((0,8+0,76)/2=0,78)	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,78 ((0,8+0,76)/2=0,78)	0
Объект-аналог 5	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,78 ((0,8+0,76)/2=0,78)	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,78 ((0,8+0,76)/2=0,78)	0

* - типовая территориальная зона в пределах города определялась исходя из характера окружающей застройки в районе нахождения объектов, с использованием встроенной функции «Панорамы улиц и фотографии» сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>).
Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта).

Как отмечалось ранее, фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с объектами недвижимости.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены объектов-аналогов было принято решение внести поправку, учитывающей данный фактор.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrliet.ru (см. табл. 49).

Таблица 49.

Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка для категории земли населенных пунктов на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)			
Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)			
Исследование рынка земельных участков различных населенных пунктов (исключая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:			
$C \cdot b^{\frac{1}{n}} \cdot S^{\frac{1}{n}}$			
C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. / кв. м.			
S – общая площадь земельного участка, кв. м.			
b – коэффициент активности рынка.			
n – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.			
В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.			
Итоги расчетов СтатРиент на основе актуальной рыночных данных			
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Ks)
более 1 млн. человек:	0,722	-0,13	$Ks = (So/Sa)^{-0,13}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек:	0,671	-0,15	$Ks = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек:	0,629	-0,18	$Ks = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек:	0,618	-0,21	$Ks = (So/Sa)^{-0,21}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (Ks)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,649	-0,23	$Ks = (So/Sa)^{-0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,570	-0,29	$Ks = (So/Sa)^{-0,29}$
So – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.			
Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.			

Источник. 1. <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda>

Таким образом, исходя из численности населения г. Ханты-Мансийск, необходимо применять формулу: $Ks = (So/Sa)^{-0,18}$.

Результаты расчета поправки на различие площадей оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета поправки на различие площадей объектов						
Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв. м	738,0	540,00	750,00	1 103,00	1 270,00	1 500,00
Поправка на площадь объекта, %		-5,5	0,3	7,5	10,3	13,6

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на наличие коммуникаций).

Важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости.

В предложениях по продаже объектов (земельных участков) среди основных коммуникаций обычно выделяются электричество, газоснабжение, а также отопление, водоснабжение и канализация.

Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора наличия коммуникаций на земельных участках.

При проведении настоящей оценки поправка на наличие коммуникаций определена на основе значений, представленных в табл. 51.

Таблица 51.

Исходные данные и результаты расчета поправки на наличие коммуникаций			
№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год	Значение поправки между «не обеспечен электроснабжением» и «обеспечен электроснабжением»	-13 ((0,87-1)*100%=-13%)

Подтверждение информации

Таблица 193. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,15
	не обеспечен электроснабжением	0,87	1,00

- | | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
| 2 | Данные, представленные на аналитическом портале www.statrelt.ru | Значение поправки между «не обеспеченные инженерными коммуникациями» и «обеспеченные центральной электроэнергией 380 – 400 В (трехфазное напряжение)» | -12
((1/1,13-1)*100%=-12%) |
|---|--|---|-------------------------------|

Подтверждение информации

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
-------	----------	-----------------------------	-------------

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета Статистикт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского назначения, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистраль, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенный, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трёхфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,27	1,14

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входит затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общий коэффициент определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

В застроенных населенных пунктах проведение по улице коммуникаций рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подключения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнить у собственника коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяется корректировка на коммуникации.

Среднее значение, с учетом округлений

-12,5

Источник. 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%,$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от наличия коммуникаций (электроснабжения).

Объект оценки не имеет подключенных (заведенных на участок) коммуникаций, в то время, как среди объектов-аналогов есть объекты у которых подключено (заведено на участок) электричество.

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций						
Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Наличие коммуникаций	нет	электричество, есть возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	электричество
Поправка, %		-12,5	-12,5	0	0	-12,5

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части формы объекта)

К физическим и качественным характеристикам земельного участка также относится форма земельного участка. Участки, имеющие неправильную форму, как правило, не удобны в использовании по их целевому назначению. Поэтому их стоимость, как правило, ниже, чем стоимость аналогичных участков с правильными формами.

Оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги, за исключением объекта-аналога № 3, имеют относительно правильную форму.

Объект-аналог № 3 имеет неправильную форму.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора формы земельных участков.

Данные исследования представлены:

- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.

- Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год (см. табл. 53);
- на аналитическом портале www.statielt.ru (см. табл. 53).

Таблица 53.

Исходные данные и результаты расчета поправки на наличие коммуникаций

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год	Значение поправки между «правильная форма» и «неправильная форма»	6 ((1,06-1)*100%=7%)

Подтверждение информации

Таблица 172. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
объект оценки	правильная форма	правильная форма	неправильная форма
	неправильная форма	1,00	1,06
		0,94	1,00

- 2 Данные, представленные на аналитическом портале www.statielt.ru
- Значение поправки между «правильная форма» и «неправильная форма»
- 11
((1/0,9-1)*100%=11%)

Подтверждение информации

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (публикована 11.04.2025 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенными условиями местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета StatExpert на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категории: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (пашни), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства**; 2. Земельные участки с выделением или коррекцией формы, обусловленной перепадами рельефа местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подстилаемые, расположенные в балке, овраге или в подстилаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уступами, крутыми валами, выем глубины, произрастают деревья; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, мешающими для строительства и использования***	0,78	0,99	0,88
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, парковую зону, природный ландшафт	1,06	1,16	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,31	1,21

Примечания:

* - если действует одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять данную корректировку.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

*** - отнесение к группе 2 факторы снижения рыночной стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Превращение или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по сравнению с участком с нормативными параметрами (сравнимого (сравниваемого) участка). В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «StatExpert». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или нестандартных рыночных (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «StatExpert».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Как правило, при наличии формирования земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, эти участки правильной формы. Однако в отдельных или примыкающих, учитывая рельеф местности, равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-10%), среднепересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную ликвидность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проезда;
- строительство зданий на участках с повышенными условиями местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стенок;
- неправильная конфигурация границ и условия участка создают сложности в строительстве ограждений, при этом забор выйдет менее эстетичным;
- участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки, имеют подтоплен видными водными заболочиваются;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Среднее значение, с учетом округлений

8,5

Источник. 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Учитывая незначительные ограничения в связи с формой объекта-аналога № 3, оценщик использовал значения коэффициентов, указанные в табл. 53.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от наличия коммуникаций (электроснабжения).

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Форма объекта	правильная форма	правильная форма	правильная форма	неправильная форма	правильная форма	правильная форма
Поправка, %		0	0	8,5	0	0

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на рельеф объекта).

Важным ценообразующим фактором является рельеф земельного участка, который влияет на стоимость объектов недвижимости. Участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора рельефа земельных участков.

Данные исследования представлены:

- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год (см. табл. 55);
- на аналитическом портале www.statirelt.ru (см. табл. 55).

Таблица 55.

Значения величины корректирующего коэффициента в зависимости от рельефа земельного участка

Таблица 121. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.					
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал			
Земельные участки под жилую застройку					
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,83	0,73	0,92		
на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2025 года					
Итоги расчета. Статистика на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал					
Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категории «земель населенных пунктов», земель сельскохозяйственного назначения для данного строительства и с/хозяйства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, в т.ч. земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимальные достаточные для строительства и эксплуатации (обслуживания) помещений для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с возвышенным или пониженным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтопленные, расположенные в балке, овраге или в подтопленной пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с признаками эрозийных процессов, оползней, карстовых явлений, затоплений или подтопления, или иных опасных процессов	0,75	0,90	0,84
С планировкой на местности	3	Земельные участки с планировкой видовой на город, парковой, парковой ландшафт	1,00	1,10	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, парк и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,20	1,21
Примечания: * - если действует одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять данную корректировку. ** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет разместить кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице. *** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверка или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночной цене) по приведенно исследуемого участка к факторам, влияющим на стоимость (эрозийные процессы, оползень, карстовые явления, затопление или подтопление, или иных опасных процессов) «Статистика». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или инвестиционных объектов (бизнес-центры) участки) доля таких затрат будет отличаться от значений корректировки «Статистика». Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений. Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов. Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, эти участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-9%), пересеченный (9-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость. Например: - узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникает сложность с размещением коммуникаций и проводок; - строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен; - неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждений, при этом забор выглядит менее эстетично; - участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачиваются; - если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникают сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала; - и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.					

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1) * 100\% ,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - нижняя граница коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от рельефа;

$K_{ОА}$ - нижняя граница коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от рельефа.

Объект оценки имеет перепад высот порядка 5 м, что накладывает существенные ограничения на строительство на нём зданий.

Все объекты-аналоги имеют относительно ровный рельеф.

Соответственно, рассчитанное значение данной поправки для всех объектов-аналогов, с учетом округлений, составит:

$$П = (\frac{(0,73 + 0,78) / 2}{1} - 1) * 100\% = -24,5\%$$

Поправка на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений)

Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений, требующих сноса, может оказывать негативное влияние на его стоимость. Их наличие повышает риски и затраты для новых владельцев, в том числе восстановление или снос таких зданий требует значительных финансовых вложений.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора наличия на земельном участке зданий, требующих сноса.

Данные исследования представлены:

- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год (см. табл. 56);
- на аналитическом портале www.statrult.ru (см. табл. 56).

Таблица 56.

Значения величины корректирующего коэффициента на необходимость сноса ветхих зданий на участке

Таблица 393. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений	0,84	0,73	0,95

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.04.2025 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета: СтатРульт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу* (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов). Без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	0,97	0,90

Примечание:

* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площади застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки.

Расчет от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница — участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
2. <https://statrult.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-q/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3805-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от необходимости сноса ветхих строений на земельном участке;

$K_{ОА}$ - верхняя граница значения коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от необходимости сноса ветхих строений на земельном участке.

Результаты расчета поправки на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений) представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета поправки на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений)

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Наличие ветхих строений под снос	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	без построек	без построек	без построек
Значение коэффициента наличия коммуникаций по данным https://www.statirelt.ru	1	0,95	1	1	1	1
Значение коэффициента наличия коммуникаций по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2025...»	1	0,97	1	1	1	1
Значение коэффициента	1	0,96	1	1	1	1
Поправка, %		4,2 ((1/0,96-1)*100=4,2)	0 ((1/1-1)*100=0)	0 ((1/1-1)*100=0)	0 ((1/1-1)*100=0)	0 ((1/1-1)*100=0)

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	738,0	540,00	750,00	1 103,00	1 270,00	1 500,00
Цена предложения, руб.		4 400 000	6 450 000	8 600 000	12 000 000	12 000 000
Удельная цена, руб./кв. м		8 148	8 600	7 797	9 449	8 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), %		-7,3	-7,3	-7,3	-7,3	-7,3
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		7 553	7 972	7 228	8 759	7 416
Поправка на местоположение (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города), %		-2,5	0	-2,5	0	0
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		7 364	7 972	7 047	8 759	7 416
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта), %		-5,5	0,3	7,5	10,3	13,6
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		6 959	7 996	7 576	9 661	8 425
Поправка на физические характеристики (в части наличия коммуникаций), %		-12,5	-12,5	0	0	-12,5
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		6 089	6 997	7 576	9 661	7 372
Поправка на физические характеристики (в части поправки на форму объекта), %		0	0	8,5	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		6 089	6 997	8 220	9 661	7 372
Поправка на физические характеристики (в части рельефа), %		-24,5	-24,5	-24,5	-24,5	-24,5

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		4 597	5 283	6 206	7 294	5 566
Поправка на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений), %		4,2	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4 790	5 283	6 206	7 294	5 566
минимальное значение	4 790					
максимальное значение	7 294					
среднее значение между минимальным и максимальным	6 042					
стандартное отклонение	966					
вариация (отношение СКО к среднему значению)	16%					
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	21%					

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

В соответствии с п. 3 ФСО V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Скорректированные значения единиц сравнения показывают следующее:

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет 16%, что соответствует средней степени рассеивания;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет 21%.

Тем не менее, оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения стоимости использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов, т.к. объекты-аналоги, для которых рассчитаны скорректированные удельные стоимости, представлены на рынке и с равной долей вероятности могут быть рассмотрены (приобретены) потенциальным покупателем.

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения цены единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м	8 148	8 600	7 797	9 449	8 000
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	4 790	5 283	6 206	7 294	5 566
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	3 358	3 317	1 591	2 155	2 434
Суммарное отклонение, руб./кв. м	12 855				
Вес	0,18469	0,18549	0,21906	0,20809	0,20266
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	885	980	1 359	1 518	1 128
Средневзвешенная удельная цена с учетом округлений, руб./кв. м	5 870				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость оцениваемого земельного участка, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{3У} = C_{3У_{удел}} * S_{3У},$$

где:

$C_{3У}$ - стоимость земельного участка, руб.;

$C_{3У_{удел}}$ - рассчитанное значение удельной стоимости земельного участка, руб./кв. м;

$S_{3У}$ - площадь земельного участка, кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений

Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб., с учетом округлений
86:12:0101036:727	738,0	5 870	4 332 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете для оцениваемого объекта недвижимости был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 738 +/- 10 кв. м, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21, кадастровый номер 86:12:0101036:727, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 332 000 руб.

Примечание: В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 738 +/- 10 кв. м, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21, кадастровый номер 86:12:0101036:727, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 332 000

**(Четыре миллиона триста тридцать две тысячи)
рублей**

Примечание: В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуй Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

1. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot._izhs_4689873651

Участок 5,4 сот. (ИЖС)

4 400 000 ₽

814 815 ₽ за сотку
В ипотеку от 31 056 ₽/мес.
[Посмотреть план](#)

8 982 560-56-87

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ваш продавец?](#) [Топ-участок?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

[Опыт](#)
Частное лицо
На Авито с августа 2019

[Подписаться на продавца](#)

При регистрации ИП — счёт бесплатно

Об участке

Участок 5,4 сот.

Расположение

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Розина, 158 [Скрыть карту](#)

Описание

Продать участок, на котором стоит домик под снос, задом шириной 3,50 метра, дальше участок идёт на расширение. На участке есть электричество, на границе газ, есть постройки под снос, место сухое, участок в частном секторе, можно поставить дом, баню или домик под сдану в аренду... Ну в главное это центральная часть города, район ОКС. Участок в благоприятных районах все меньше, расположение удобное в городе. Рассмотрю обмен на квартиру г. Тюмень или Ханты-Мансийск. План ГПЗУ есть. Четверть дома под снос с учётом, т.е. можно сделать прописку. Звоните ответу на все вопросы. При потенциальном клиенте приеду все покажу.

4 400 000 ₽

814 815 ₽ за сотку
В ипотеку от 31 056 ₽/мес.
[Посмотреть план](#)

8 982 560-56-87

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ваш продавец?](#) [Топ-участок?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

[Опыт](#)
Частное лицо
На Авито с августа 2019

[Подписаться на продавца](#)

Участок 5,4 сот. (9000) на продажу в Ханты-Мансийске (Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито (4689073651))

Продать участок, на котором стоит домик под снос, заезд шириной 3,50 метра, дальше участок идёт на расширение. На участке есть электричество, на границе газ, есть постройки под снос, место сухое, участок в частном секторе, можно поставить дом, баню или домик под сдану в аренду... Ну в главное это центральная часть города, рядом ОКС. Участок в благоприятной районной все меньше, расположение удобное в городе. Рассмотрю обмен на квартиру в Тюмень или Ханты-Мансийске. План ГТЗУ есть. Четверть дома пока не снят с учёта, т.к. можно сделать прописку. Звоните отвечу на все вопросы. При потенциальном клиенте приеду все покажу.

4 400 000 Р
814 815 Р в месяц
Внесение от 31 056 Р в мес.
[Посмотреть статистику](#)

8 982 560-56-87

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ваш вопрос?](#) [Топик?](#)
[Когда можно позвонить?](#)

[Описание](#)
Частное лицо
на Авито с августа 2019

[Подписаться на продавца](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
4 400 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос: 2 220 000 Р

Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка
Банк ДОМ.РФ	От 6%
Сбер	От 6%
Альфа-Банк	От 27,5%

[Получить заявку](#) [Проверить, подходит ли ипотека](#)

Перейти к карте, на которой отмечен этот объект

№ 4689073651 31 апреля в 16:00 3542 просмотра (+7 человек)

[Пожаловаться](#)

[Сообщения](#)

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7684845.940578157&coordinate_y=8628765.246085059&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048

НСПД | Геоинформационный портал

Геоинформационный портал

[Назад к информационным областям](#)

Земельный участок: 86-12-0101018-389

[Информация](#) [Сервисы](#) [Объекты](#) [Части ЗУ](#) [Ссылки](#)

Вид объекта: Земельный участок

Вид земельного участка: Землепользование

Дата публикации: 19.08.2024

Кадастровый номер: 86-12-0101018-389

Кадастровый номер: 86-12-0101018

Адрес: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рокина, д. 158, (участок № 1)

Площадь участка: 504 кв. м

Площадь застроенная: -

Площадь: -

Статус: Учтенный

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Жилые дома индивидуального типа на одну семью, 1-3 этажи, блокированные дома на две семьи.

[Ссылка](#)

Легенда

54 156 158 158А 158Б

86-12-0101018-14 86-12-0101018-144 86-12-0101018-146 86-12-0101018-147 86-12-0101018-148 86-12-0101018-149 86-12-0101018-150 86-12-0101018-151 86-12-0101018-152 86-12-0101018-153 86-12-0101018-154 86-12-0101018-155 86-12-0101018-156 86-12-0101018-157 86-12-0101018-158 86-12-0101018-159 86-12-0101018-160 86-12-0101018-161 86-12-0101018-162 86-12-0101018-163 86-12-0101018-164 86-12-0101018-165 86-12-0101018-166 86-12-0101018-167 86-12-0101018-168 86-12-0101018-169 86-12-0101018-170 86-12-0101018-171 86-12-0101018-172 86-12-0101018-173 86-12-0101018-174 86-12-0101018-175 86-12-0101018-176 86-12-0101018-177 86-12-0101018-178 86-12-0101018-179 86-12-0101018-180 86-12-0101018-181 86-12-0101018-182 86-12-0101018-183 86-12-0101018-184 86-12-0101018-185 86-12-0101018-186 86-12-0101018-187 86-12-0101018-188 86-12-0101018-189 86-12-0101018-190 86-12-0101018-191 86-12-0101018-192 86-12-0101018-193 86-12-0101018-194 86-12-0101018-195 86-12-0101018-196 86-12-0101018-197 86-12-0101018-198 86-12-0101018-199 86-12-0101018-200 86-12-0101018-201 86-12-0101018-202 86-12-0101018-203 86-12-0101018-204 86-12-0101018-205 86-12-0101018-206 86-12-0101018-207 86-12-0101018-208 86-12-0101018-209 86-12-0101018-210 86-12-0101018-211 86-12-0101018-212 86-12-0101018-213 86-12-0101018-214 86-12-0101018-215 86-12-0101018-216 86-12-0101018-217 86-12-0101018-218 86-12-0101018-219 86-12-0101018-220 86-12-0101018-221 86-12-0101018-222 86-12-0101018-223 86-12-0101018-224 86-12-0101018-225 86-12-0101018-226 86-12-0101018-227 86-12-0101018-228 86-12-0101018-229 86-12-0101018-230 86-12-0101018-231 86-12-0101018-232 86-12-0101018-233 86-12-0101018-234 86-12-0101018-235 86-12-0101018-236 86-12-0101018-237 86-12-0101018-238 86-12-0101018-239 86-12-0101018-240 86-12-0101018-241 86-12-0101018-242 86-12-0101018-243 86-12-0101018-244 86-12-0101018-245 86-12-0101018-246 86-12-0101018-247 86-12-0101018-248 86-12-0101018-249 86-12-0101018-250 86-12-0101018-251 86-12-0101018-252 86-12-0101018-253 86-12-0101018-254 86-12-0101018-255 86-12-0101018-256 86-12-0101018-257 86-12-0101018-258 86-12-0101018-259 86-12-0101018-260 86-12-0101018-261 86-12-0101018-262 86-12-0101018-263 86-12-0101018-264 86-12-0101018-265 86-12-0101018-266 86-12-0101018-267 86-12-0101018-268 86-12-0101018-269 86-12-0101018-270 86-12-0101018-271 86-12-0101018-272 86-12-0101018-273 86-12-0101018-274 86-12-0101018-275 86-12-0101018-276 86-12-0101018-277 86-12-0101018-278 86-12-0101018-279 86-12-0101018-280 86-12-0101018-281 86-12-0101018-282 86-12-0101018-283 86-12-0101018-284 86-12-0101018-285 86-12-0101018-286 86-12-0101018-287 86-12-0101018-288 86-12-0101018-289 86-12-0101018-290 86-12-0101018-291 86-12-0101018-292 86-12-0101018-293 86-12-0101018-294 86-12-0101018-295 86-12-0101018-296 86-12-0101018-297 86-12-0101018-298 86-12-0101018-299 86-12-0101018-300 86-12-0101018-301 86-12-0101018-302 86-12-0101018-303 86-12-0101018-304 86-12-0101018-305 86-12-0101018-306 86-12-0101018-307 86-12-0101018-308 86-12-0101018-309 86-12-0101018-310 86-12-0101018-311 86-12-0101018-312 86-12-0101018-313 86-12-0101018-314 86-12-0101018-315 86-12-0101018-316 86-12-0101018-317 86-12-0101018-318 86-12-0101018-319 86-12-0101018-320 86-12-0101018-321 86-12-0101018-322 86-12-0101018-323 86-12-0101018-324 86-12-0101018-325 86-12-0101018-326 86-12-0101018-327 86-12-0101018-328 86-12-0101018-329 86-12-0101018-330 86-12-0101018-331 86-12-0101018-332 86-12-0101018-333 86-12-0101018-334 86-12-0101018-335 86-12-0101018-336 86-12-0101018-337 86-12-0101018-338 86-12-0101018-339 86-12-0101018-340 86-12-0101018-341 86-12-0101018-342 86-12-0101018-343 86-12-0101018-344 86-12-0101018-345 86-12-0101018-346 86-12-0101018-347 86-12-0101018-348 86-12-0101018-349 86-12-0101018-350 86-12-0101018-351 86-12-0101018-352 86-12-0101018-353 86-12-0101018-354 86-12-0101018-355 86-12-0101018-356 86-12-0101018-357 86-12-0101018-358 86-12-0101018-359 86-12-0101018-360 86-12-0101018-361 86-12-0101018-362 86-12-0101018-363 86-12-0101018-364 86-12-0101018-365 86-12-0101018-366 86-12-0101018-367 86-12-0101018-368 86-12-0101018-369 86-12-0101018-370 86-12-0101018-371 86-12-0101018-372 86-12-0101018-373 86-12-0101018-374 86-12-0101018-375 86-12-0101018-376 86-12-0101018-377 86-12-0101018-378 86-12-0101018-379 86-12-0101018-380 86-12-0101018-381 86-12-0101018-382 86-12-0101018-383 86-12-0101018-384 86-12-0101018-385 86-12-0101018-386 86-12-0101018-387 86-12-0101018-388 86-12-0101018-389 86-12-0101018-390 86-12-0101018-391 86-12-0101018-392 86-12-0101018-393 86-12-0101018-394 86-12-0101018-395 86-12-0101018-396 86-12-0101018-397 86-12-0101018-398 86-12-0101018-399 86-12-0101018-400 86-12-0101018-401 86-12-0101018-402 86-12-0101018-403 86-12-0101018-404 86-12-0101018-405 86-12-0101018-406 86-12-0101018-407 86-12-0101018-408 86-12-0101018-409 86-12-0101018-410 86-12-0101018-411 86-12-0101018-412 86-12-0101018-413 86-12-0101018-414 86-12-0101018-415 86-12-0101018-416 86-12-0101018-417 86-12-0101018-418 86-12-0101018-419 86-12-0101018-420 86-12-0101018-421 86-12-0101018-422 86-12-0101018-423 86-12-0101018-424 86-12-0101018-425 86-12-0101018-426 86-12-0101018-427 86-12-0101018-428 86-12-0101018-429 86-12-0101018-430 86-12-0101018-431 86-12-0101018-432 86-12-0101018-433 86-12-0101018-434 86-12-0101018-435 86-12-0101018-436 86-12-0101018-437 86-12-0101018-438 86-12-0101018-439 86-12-0101018-440 86-12-0101018-441 86-12-0101018-442 86-12-0101018-443 86-12-0101018-444 86-12-0101018-445 86-12-0101018-446 86-12-0101018-447 86-12-0101018-448 86-12-0101018-449 86-12-0101018-450 86-12-0101018-451 86-12-0101018-452 86-12-0101018-453 86-12-0101018-454 86-12-0101018-455 86-12-0101018-456 86-12-0101018-457 86-12-0101018-458 86-12-0101018-459 86-12-0101018-460 86-12-0101018-461 86-12-0101018-462 86-12-0101018-463 86-12-0101018-464 86-12-0101018-465 86-12-0101018-466 86-12-0101018-467 86-12-0101018-468 86-12-0101018-469 86-12-0101018-470 86-12-0101018-471 86-12-0101018-472 86-12-0101018-473 86-12-0101018-474 86-12-0101018-475 86-12-0101018-476 86-12-0101018-477 86-12-0101018-478 86-12-0101018-479 86-12-0101018-480 86-12-0101018-481 86-12-0101018-482 86-12-0101018-483 86-12-0101018-484 86-12-0101018-485 86-12-0101018-486 86-12-0101018-487 86-12-0101018-488 86-12-0101018-489 86-12-0101018-490 86-12-0101018-491 86-12-0101018-492 86-12-0101018-493 86-12-0101018-494 86-12-0101018-495 86-12-0101018-496 86-12-0101018-497 86-12-0101018-498 86-12-0101018-499 86-12-0101018-500 86-12-0101018-501 86-12-0101018-502 86-12-0101018-503 86-12-0101018-504 86-12-0101018-505 86-12-0101018-506 86-12-0101018-507 86-12-0101018-508 86-12-0101018-509 86-12-0101018-510 86-12-0101018-511 86-12-0101018-512 86-12-0101018-513 86-12-0101018-514 86-12-0101018-515 86-12-0101018-516 86-12-0101018-517 86-12-0101018-518 86-12-0101018-519 86-12-0101018-520 86-12-0101018-521 86-12-0101018-522 86-12-0101018-523 86-12-0101018-524 86-12-0101018-525 86-12-0101018-526 86-12-0101018-527 86-12-0101018-528 86-12-0101018-529 86-12-0101018-530 86-12-0101018-531 86-12-0101018-532 86-12-0101018-533 86-12-0101018-534 86-12-0101018-535 86-12-0101018-536 86-12-0101018-537 86-12-0101018-538 86-12-0101018-539 86-12-0101018-540 86-12-0101018-541 86-12-0101018-542 86-12-0101018-543 86-12-0101018-544 86-12-0101018-545 86-12-0101018-546 86-12-0101018-547 86-12-0101018-548 86-12-0101018-549 86-12-0101018-550 86-12-0101018-551 86-12-0101018-552 86-12-0101018-553 86-12-0101018-554 86-12-0101018-555 86-12-0101018-556 86-12-0101018-557 86-12-0101018-558 86-12-0101018-559 86-12-0101018-560 86-12-0101018-561 86-12-0101018-562 86-12-0101018-563 86-12-0101018-564 86-12-0101018-565 86-12-0101018-566 86-12-0101018-567 86-12-0101018-568 86-12-0101018-569 86-12-0101018-570 86-12-0101018-571 86-12-0101018-572 86-12-0101018-573 86-12-0101018-574 86-12-0101018-575 86-12-0101018-576 86-12-0101018-577 86-12-0101018-578 86-12-0101018-579 86-12-0101018-580 86-12-0101018-581 86-12-0101018-582 86-12-0101018-583 86-12-0101018-584 86-12-0101018-585 86-12-0101018-586 86-12-0101018-587 86-12-0101018-588 86-12-0101018-589 86-12-0101018-590 86-12-0101018-591 86-12-0101018-592 86-12-0101018-593 86-12-0101018-594 86-12-0101018-595 86-12-0101018-596 86-12-0101018-597 86-12-0101018-598 86-12-0101018-599 86-12-0101018-600 86-12-0101018-601 86-12-0101018-602 86-12-0101018-603 86-12-0101018-604 86-12-0101018-605 86-12-0101018-606 86-12-0101018-607 86-12-0101018-608 86-12-0101018-609 86-12-0101018-610 86-12-0101018-611 86-12-0101018-612 86-12-0101018-613 86-12-0101018-614 86-12-0101018-615 86-12-0101018-616 86-12-0101018-617 86-12-0101018-618 86-12-0101018-619 86-12-0101018-620 86-12-0101018-621 86-12-0101018-622 86-12-0101018-623 86-12-0101018-624 86-12-0101018-625 86-12-0101018-626 86-12-0101018-627 86-12-0101018-628 86-12-0101018-629 86-12-0101018-630 86-12-0101018-631 86-12-0101018-632 86-12-0101018-633 86-12-0101018-634 86-12-0101018-635 86-12-0101018-636 86-12-0101018-637 86-12-0101018-638 86-12-0101018-639 86-12-0101018-640 86-12-0101018-641 86-12-0101018-642 86-12-0101018-643 86-12-0101018-644 86-12-0101018-645 86-12-0101018-646 86-12-0101018-647 86-12-0101018-648 86-12-0101018-649 86-12-0101018-650 86-12-0101018-651 86-12-0101018-652 86-12-0101018-653 86-12-0101018-654 86-12-0101018-655 86-12-0101018-656 86-12-0101018-657 86-12-0101018-658 86-12-0101018-659 86-12-0101018-660 86-12-0101018-661 86-12-0101018-662 86-12-0101018-663 86-12-0101018-664 86-12-0101018-665 86-12-0101018-666 86-12-0101018-667 86-12-0101018-668 86-12-0101018-669 86-12-0101018-670 86-12-0101018-671 86-12-0101018-672 86-12-0101018-673 86-12-0101018-674 86-12-0101018-675 86-12-0101018-676 86-12-0101018-677 86-12-0101018-678 86-12-0101018-679 86-12-0101018-680 86-12-0101018-681 86-12-0101018-682 86-12-0101018-683 86-12-0101018-684 86-12-0101018-685 86-12-0101018-686 86-12-0101018-687 86-12-0101018-688 86-12-0101018-689 86-12-0101018-690 86-12-0101018-691 86-12-0101018-692 86-12-0101018-693 86-12-0101018-694 86-12-0101018-695 86-12-0101018-696 86-12-0101018-697 86-12-0101018-698 86-12-0101018-699 86-12-0101018-700 86-12-0101018-701 86-12-0101018-702 86-12-0101018-703 86-12-0101018-704 86-12-0101018-705 86-12-0101018-706 86-12-0101018-707 86-12-0101018-708 86-12-0101018-709 86-12-0101018-710 86-12-0101018-711 86-12-0101018-712 86-12-0101018-713 86-12-0101018-714 86-12-0101018-715 86-12-0101018-716 86-12-0101018-717 86-12-0101018-718 86-12-0101018-719 86-12-0101018-720 86-12-0101018-721 86-12-0101018-722 86-12-0101018-723 86-12-0101018-724 86-12-0101018-725 86-12-0101018-726 86-12-0101018-727 86-12-0101018-728 86-12-0101018-729 86-12-0101018-730 86-12-0101018-731 86-12-0101018-732 86-12-0101018-733 86-12-0101018-734 86-12-0101018-735 86-12-0101018-7

2. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/254755820/>

Продажа участка 7,5 сот. ул. Розовая, 111, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 254755820

Населенность в Ханты-Мансийске > Продажа > Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске > уезд Розовая

Объявление: 2 недели, 5 д 0 ч 394 просмотра, 107 закладок, 124 просмотра в неделю, 3029

Продается участок, 7,5 сот.

Ханты-Мансийский АО Ханты-Мансийск, ул. Розовая, 111 На карте

Пополнить



Фото

Планы участка 7,5 сот. Сторона участка ЮНС

6 450 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 6 254 500

Цена за сотку 860 000 ₽/сот.

+7 919 530-21-63

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить жалобу, нажмите сюда

Написать

Создатель объявления ID 70862564

Выберите надежный посредник

С большим опытом, проверенными документами и максимальной прозрачностью



Продажа участка 7,5 сот. ул. Розовая, 111, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 254755820

Фотографии (1) Описание Расположение Контактное лицо Пошаговое объяснение

Участок, 7,5 сот.

Земельный участок ЮНС в центре города на ул. Розовая, напротив спорткомплекса "Дружба" (по другую сторону дороги, ближе к центру). Земельный участок подделан. Газ, централизованная вода, канализация - все коммуникации в непосредственной близости. Продавец собственник. В легкой доступности магазины, остановки общественного транспорта, школы.

После покупки от соседнего участка предварительно присутствует согласие на подключение газа, отопления.

Свернуть

Напишите автору

Скачать резюме Ещё продажи? Хочу написать

или узнать подробности по телефону

+7 919 530-21-63

Об участке Коммуникации и удобства

Площадь 7,5 сот. Земельный участок Есть

Статус Индивидуальное жилищное строительство

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жалобе

Расскажите нам про рынок

Спросить

6 450 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 6 254 500

Цена за сотку 860 000 ₽/сот.

+7 919 530-21-63

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить жалобу, нажмите сюда

Написать

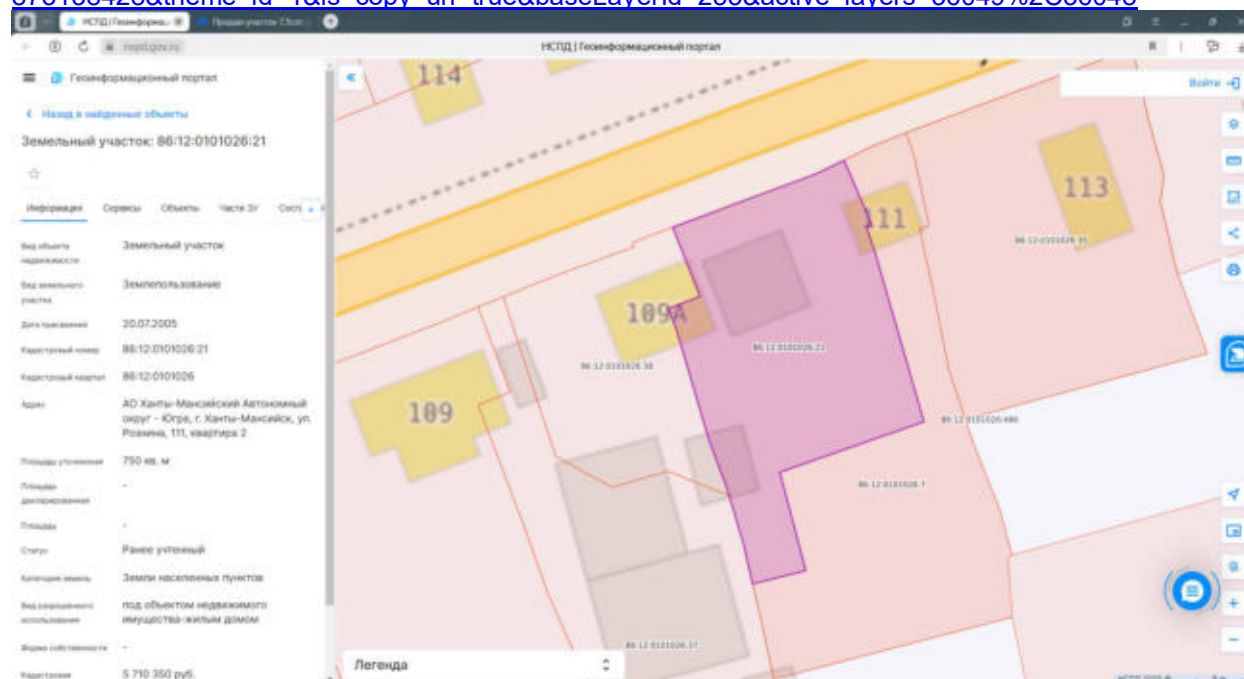
Создатель объявления ID 70862564

Выберите надежный посредник

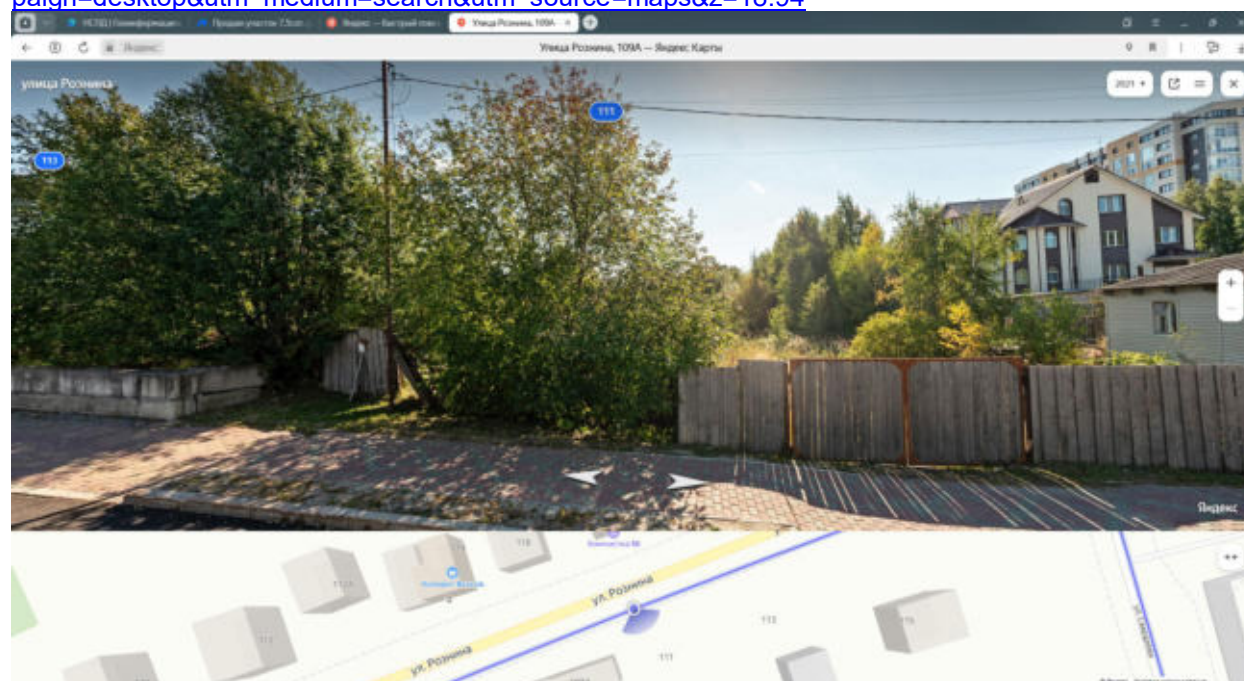
С большим опытом, проверенными документами и максимальной прозрачностью



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7683510.355871733&coordinate_y=8628385.873138428&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048



https://yandex.ru/maps/57/khanty-mansiysk/?l=stv%2Csta&ll=69.021948%2C61.011296&mode=search&panorama%5Bdirection%5D=154.765003%2C-3.555249&panorama%5Bfull%5D=true&panorama%5Bpoint%5D=69.022203%2C61.011397&panorama%5Bspan%5D=113.700685%2C60.000000&sl=69.022154%2C61.011204&text=61.011204%2C69.022154&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=18.94



3. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/312353499/>

Продается участок, 9 сот.

Ханты-Мансийский АО Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, 25

10 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 9 750 000

Цена за сотку 1 111 111 Р/сот

+7 912 900-52-89

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить жалобу, нажмите сюда

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости City Partner

ЖК City Park

Получить рассрочку продаж, когда требуется всего 5% первоначального взноса

Продается участок, 9 сот.

Ханты-Мансийский АО Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, 25

10 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 9 750 000

Цена за сотку 1 111 111 Р/сот

+7 912 900-52-89

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить жалобу, нажмите сюда

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости City Partner

ЖК City Park

Получить рассрочку продаж, когда требуется всего 5% первоначального взноса

Дорогие жители и гости г. Ханты-Мансийск. Если вы хотите построить свой индивидуальный жилой или блокированный дом (на двух участках), тогда это предложение Вас заинтересует. Земельный участок 959 кв. м., в центральном районе города Ханты-Мансийск жилой застройкой ЖЗ 104, ул. Пушкина, участок частично огороженный, длина 31,5 метра, ширина 27,3 метра, подведенные пути водопровода. Коммуникации: центральные, свет, газ, вода. Отличные условия в районе. Разрешение на строительство можно получить, основные виды по ГПЗУ - зона застройки ЖЗ 504 вид использования: индивидуальное жилищное строительство, для ведения личного подсобного хозяйства, блокированный жилой дом, коммунальное обслуживание. На участке капитальный строений нет. Участок в собственности, без обременений. Возможно продажа половины участка. В шаговой доступности: школа, детский сад, магазины, филиал отделения полиции, отделение почтовой связи, автобусная остановка общественного транспорта природный парк Самаровский Чугас и многие другие.

Напишите автору

Оценить по шкале

Есть проблемы?

Вопрос автору

или укажите подробности по телефону

+7 912 900-52-89

Об участке

Площадь: 9 сот.

Категория земель: Земля населенных пунктов

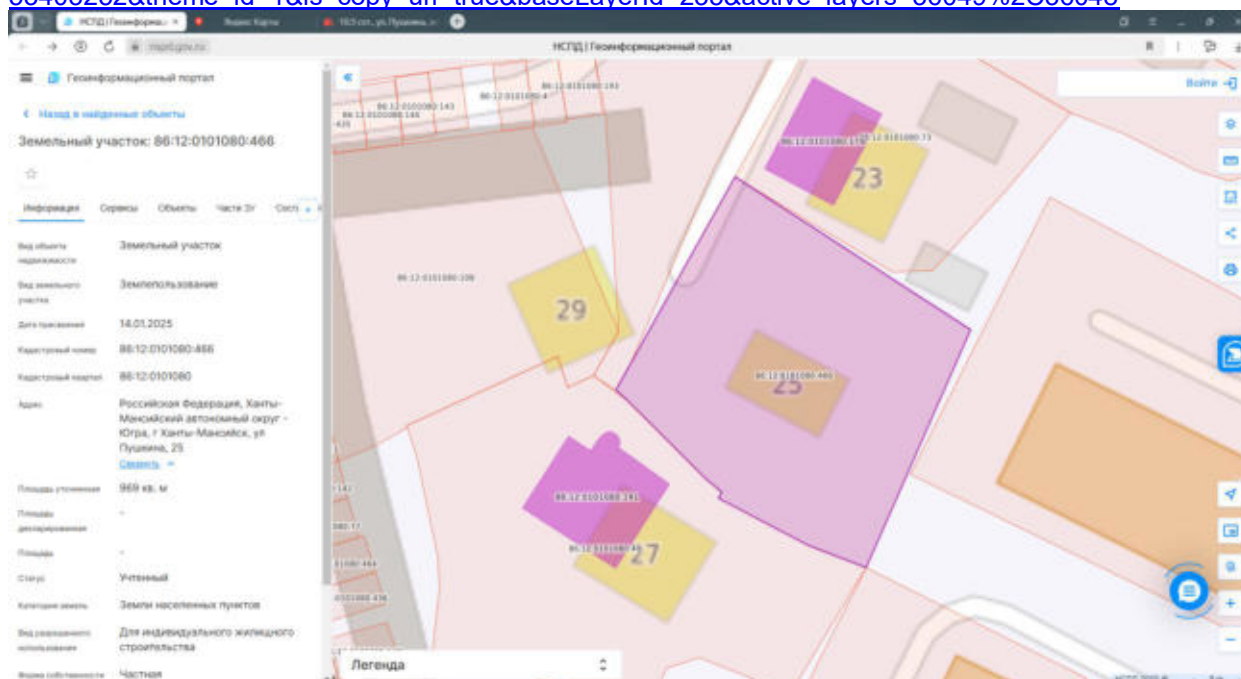
Статус: Индивидуальное жилищное

Коммуникации и удобства

Водоснабжение: Центральное

Электроснабжение: Есть

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7682283.762333933&coordinate_y=8625877.53403252&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048



4. https://khm.etagi.com/realty_out/4476926/

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск +7 (3467) 35-05-05 100 кв. м. (1417)

Каталог квартир Настройки Дрова и участки Кредит Коммерческая Ипотека Покупка в любой точке мира Франшиза Карьера

Получить предложение

Земельный участок, 5.4 сот.

Ханты-Мансийск, р-н Центральный, ул. Карла Маркса (0.5 км до центра)

6 000 000 Р

1111110 Р/сот.

Посмотреть 10 фото

Хотите скидку?

Предложите свою стоимость!

Например, 5 820 000 Р

Отправить предложение

Больше сервисов в личном кабинете

Зэкономьте время, отслеживая все действия и этапы сделки в личном кабинете

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск +7 (3467) 35-05-05 100 кв. м. (1417)

Каталог квартир Настройки Дрова и участки Кредит Коммерческая Ипотека Покупка в любой точке мира Франшиза Карьера

Получить предложение

Описание

Изменено: 05.01.2019, 10:00

Получено разрешение на строительство, получены текстовики на подключение коммуникаций: газ, вода, канализация. Заведено электричество на участок 380 В. Участок ровный, прямоугольной формы. На руках актуальная выписка из правил землепользования, полная готовность к сделке по всем документам, звоните прямо сейчас, не упустите возможность реализовать свой проект в очень привлекательном и перспективном районе нашего города. Возможна покупка с использованием ипотечного кредита. Гарантия безопасности сделки и полное сопровождение.

Характеристики

О доме

Код объекта: 4476926

Электроснабжение: столб около участка

Газификация: проходит по улице

Канализация: отсутствует

Об участке

Площадь участка: 5.4 сот.

Состояние земли: не обрабатывалась

Материал: кирпич

Полы: асфальт

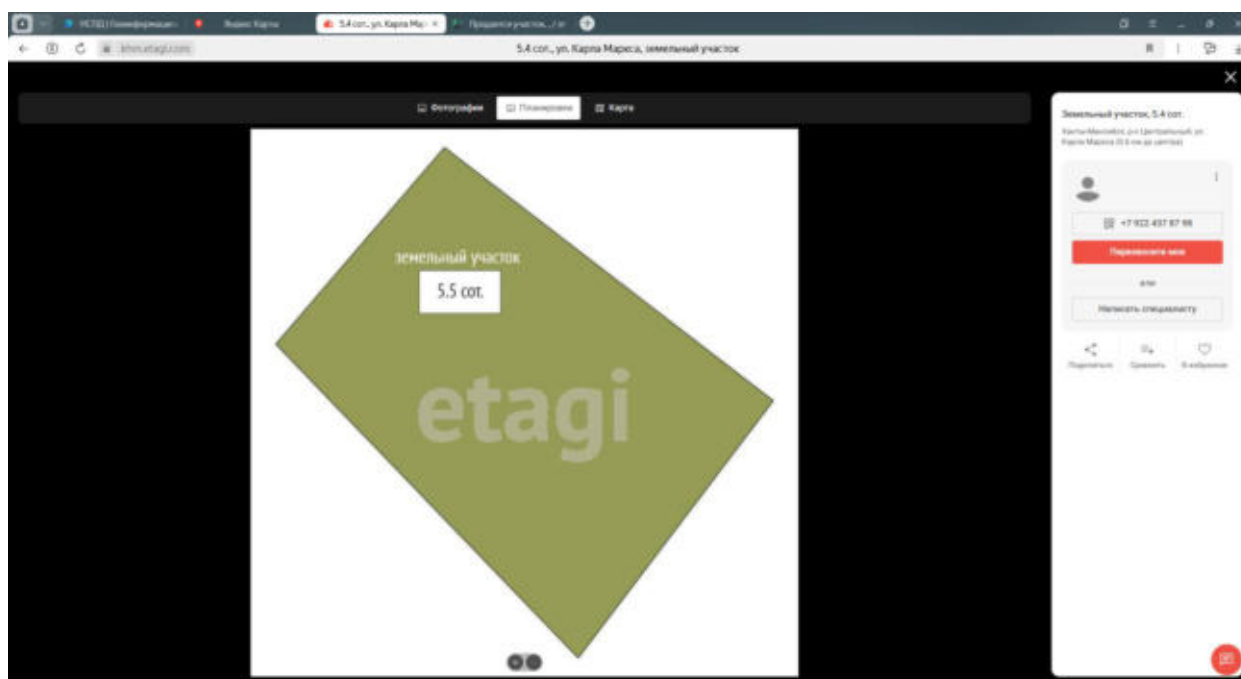
В черте города: да

Расстояние от улицы: 1 км

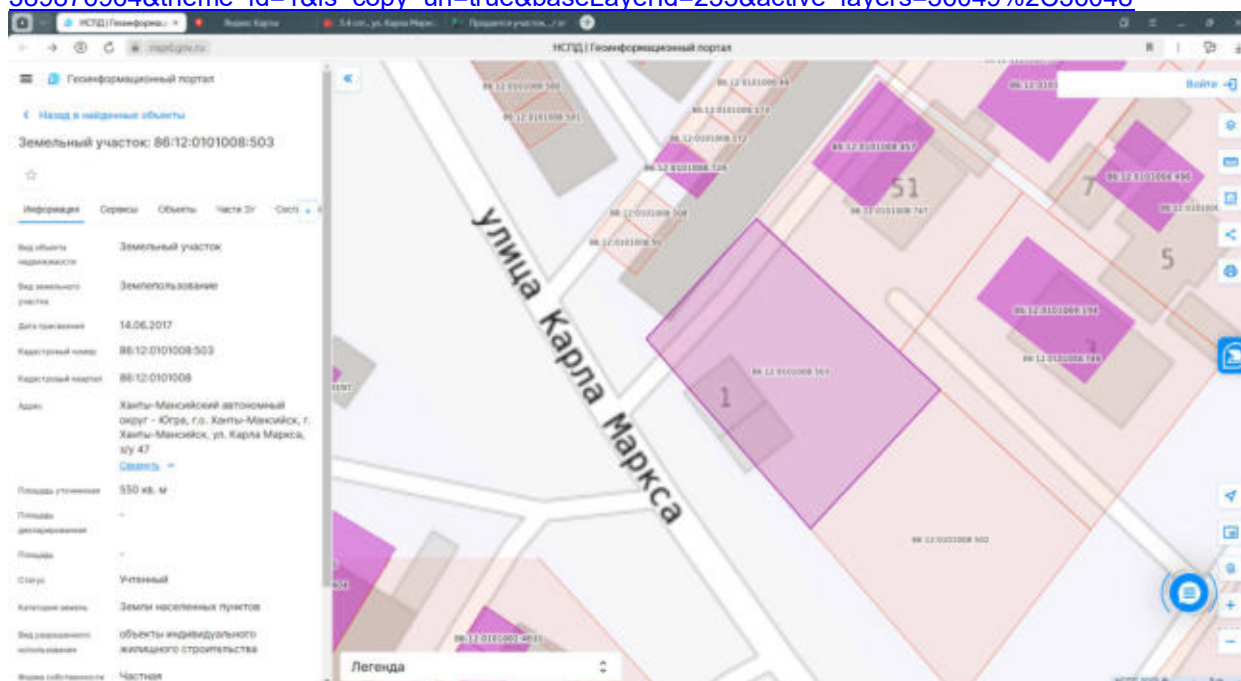
Категория: земель населенных пунктов

Назначение: индивидуальное жилищное строительство

Свернуть



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7681967.772335775&coordinate_y=8628330.389876964&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048



https://новый-адрес86.рф/uchastki/prodaetsya_kommercheskaya_nedvizhimost_v_centre_goroda_5650

Продается участок, / э/г

НОВЫЙ адрес novyi.adres86@gmail.com +7 (800) 302-16-86 Подать объявление

О компании Недвижимость Новостройки Статьи Ипотека Новости Избранное Недвижимость Туризм

/ Главная / Земельный участок

Продается участок, / э/г



Рассчет ипотеки

Цена объекта: 6 000 000 ₽

Первоначальный взнос:

Процентная ставка:

Срок кредита, лет:

Сумма переплаты:
Сумма выплат:
Ежемесячный платеж:

Оставить заявку на ипотеку

Занимается объектом



Обзор № - 5651

Стоимость: 6 000 000 ₽

В избранное Продается участок 5,5 сотки в центральной части города.

Представлено Вашему вниманию участок 5,5 сотки в центральной части города.

Продается участок, / э/г



Обзор № - 5651

Стоимость: 6 000 000 ₽

Расстояние до города: в городе

Кадастровый номер участка: 50/12/0101006

Категория земель (участки): Земельный (ЗЗС)

Способ связи с участком: По телефону и в сообществе

Категория земель: ИЖС

Площадь участка, сот: 5,5

Адрес

Местоположение: Хитин, Маршала

Улицы: улица Карла Маркса

Номер дома: 47

В избранное Продается участок 5,5 сотки в центральной части города.

Представлено Вашему вниманию участок 5,5 сотки в центральной части города.

Развитая инфраструктура, хорошие транспортные развязки. В пешей доступности улицы Рязанская и Звонкая.

Участок правильной формы, Газ, электричество, вода.

Возможности приобретения: возможна покупка с использованием ипотеки, денежных средств физических (гражданского) или юридических лиц.

НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА:

Работаем с ИПОТЕКОЙ, материнским капиталом и охотой.

Валовое юридическое оформление сделки мы берем на себя.

Возмож в любое удобное для вас время по договоренности.

Участок можно приобрести в ипотеку или использовать материнский капитал/субсидию! В нашей компании есть автомобиль джип, оказываемый весь комплекс услуг по приобретению земельного участка в ипотеку. Мы берем всю рутинную работу по оформлению документации на себя!

Хотите посмотреть на участок лично? Охотники, мы организуем вам!

НОВЫЙ АДРЕС - с нами быстро, выгодно, надежно !!!

Позвоните и загляните на участок, и вы сами увидите, что этот вариант может уже и не быть!

Сасина Александра
Риэлтор
+7 (922) 799-80-09
pashushova_1996@mail.ru
Ссылка объявлений

Посетить страницу

Связаться с агентом

Ваше имя:

Ваш телефон:

Ваш e-mail:

☒ Я ознакомлен(а) с условиями обработки ваших данных.

Запривлекать агентов

Похожие



<https://hmap.cian.ru/sale/suburban/300414527/>

Продажа участка 5,4 сот. ул. Карла Маркса, Хатты-Мансийск, Хатты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 300414527.

Аренда Продажа Ипотека Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы

Находимость в Хатты-Мансийске > Продажа > Продажа земельных участков в Хатты-Мансийске
Объявление создано 03.03.2021 12:29 просмотров: 107 из которых 102 уникальных

Продается участок, 5,4 сот.
Хатты-Мансийский АО, Хатты-Мансийск, ул. Карла Маркса [На карте](#)

11 фото

6 000 000 ₽
Считать по актуальной цене

Цена за сотку 3 311 111 ₽/сот.

+7 919 530-82-37
Номер только для звонков, сообщение не придет
Если хотите оставить заявку, [напишите нам](#)

Агентство недвижимости
ЭТАЖИ Хатты-Мансийск
Документы подтверждены

Агент
Надежда Геннадьевна Колыкова

ЖК City Park
Получить расценку продаж, когда требуется всего 5% первоначального взноса

Получено разрешение на строительство, получены технические на подключение коммуникаций: газ, вода, канализация. Заведено электричество на участок 380 В. Участок ровный, прямоугольной формы. На руках актуальная выписка из права на земельный участок, полная готовность к сделке по всем документам, земельное право сейчас, не упустите возможность реализовать свой проект в очень привлекательном и перспективном районе нашего города. Возможен проем с использованием ипотечного кредита. Гарантия безопасности сделки и полное сопровождение.
Доп. описание: подорожное: централизованное.
Номер в базе: 4476926. Код пользователя: 33032.
[Свернуть](#)

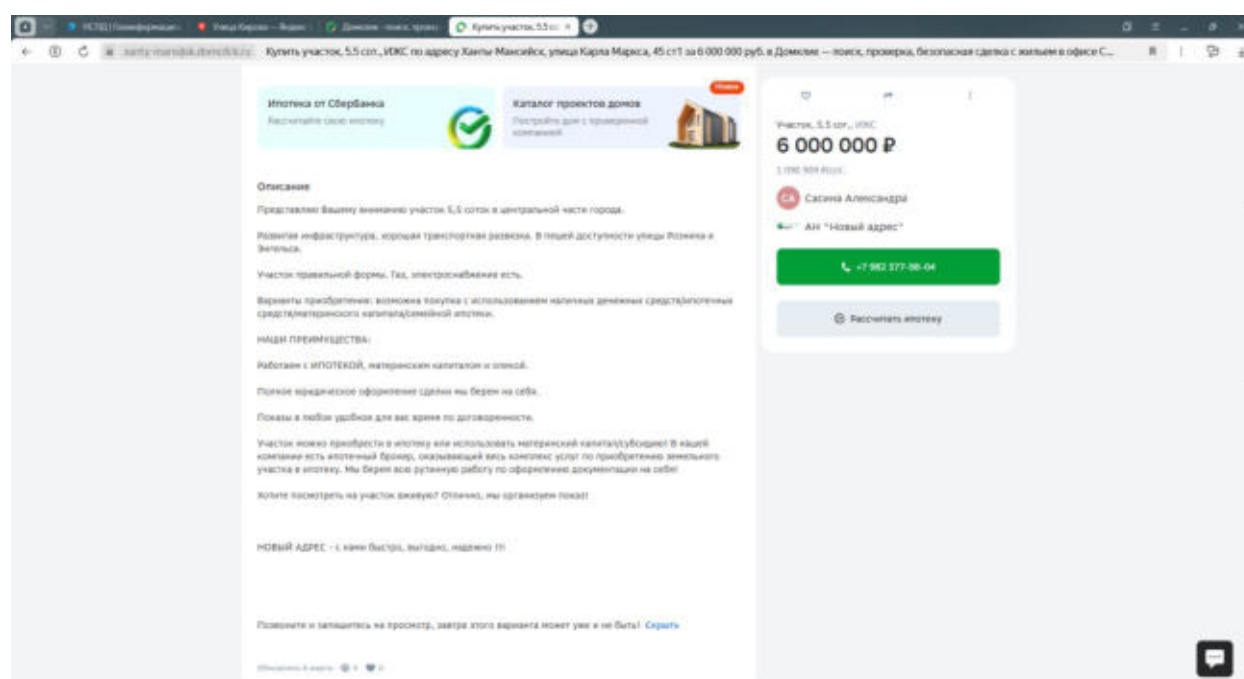
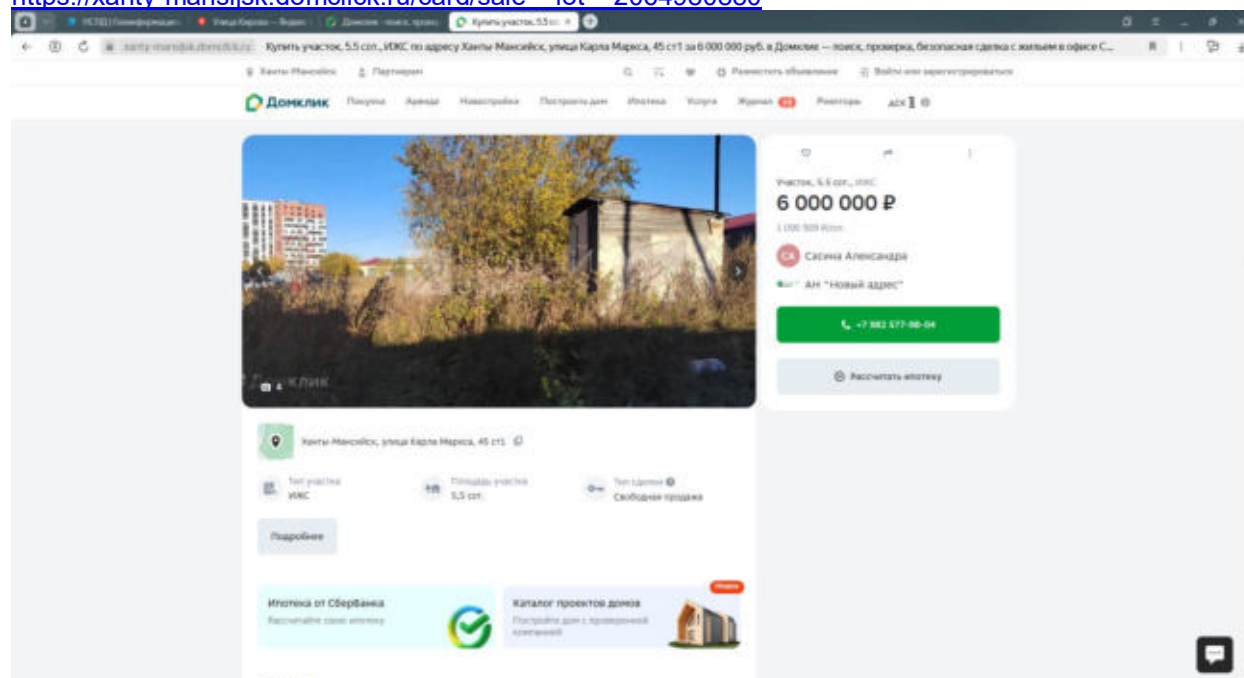
Позвоните автору
Он ответит на все вопросы
+7 919 530-82-37

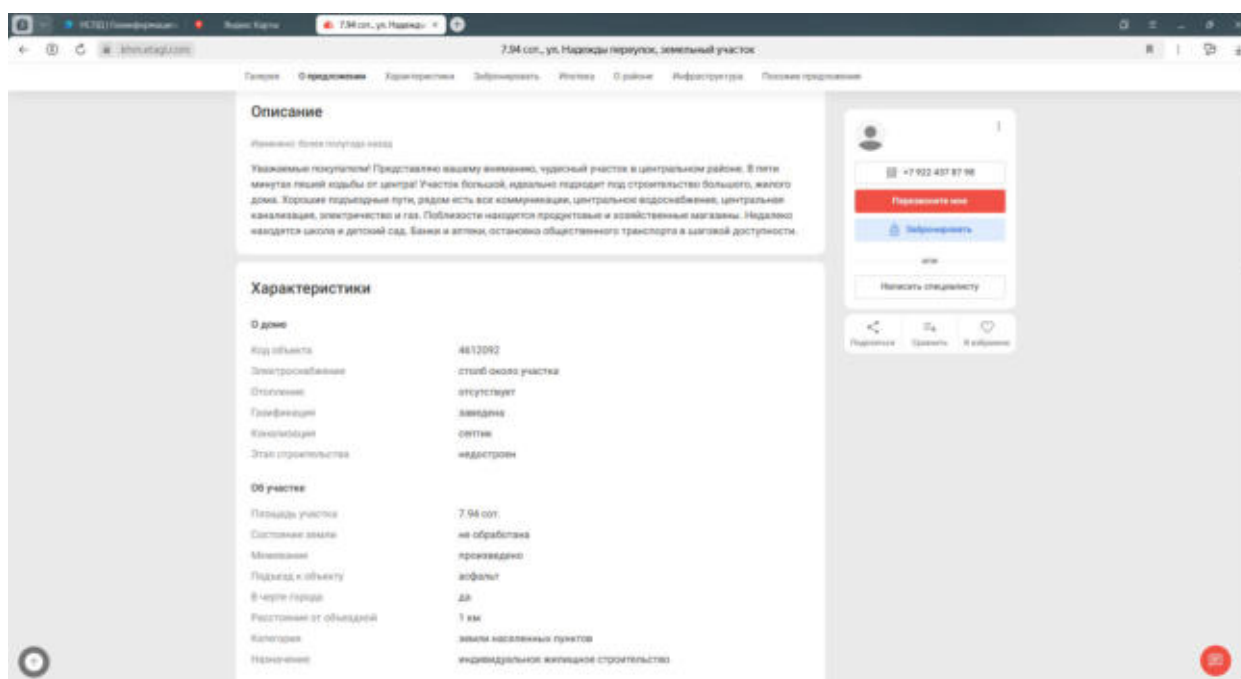
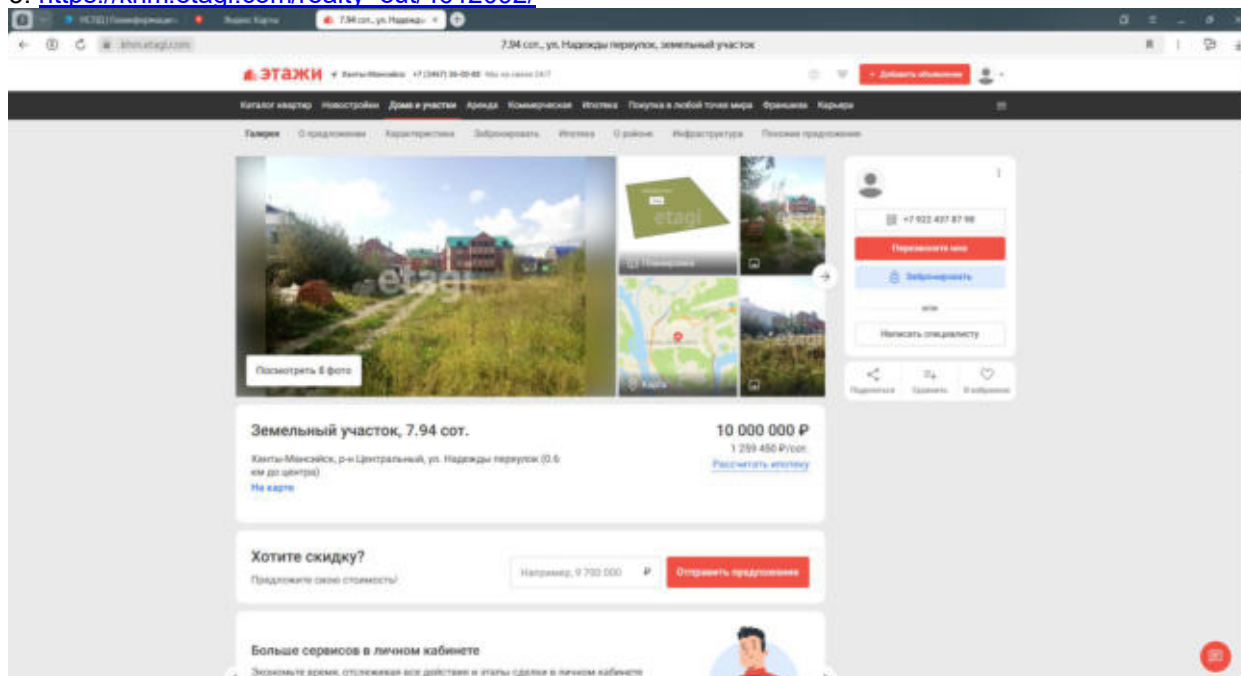
Об участке

Площадь	5,4 сот.	Канализация	Нет
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство	Электричество	Есть
		Газ	Есть

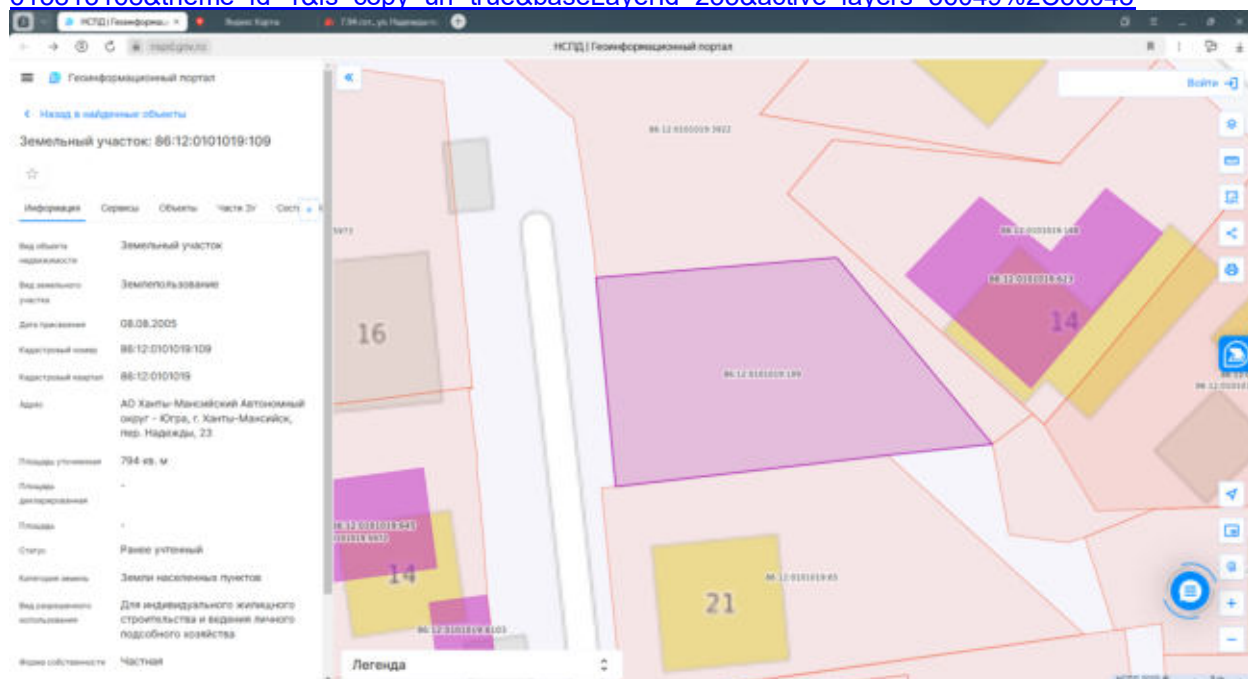
Коммуникации и удобства

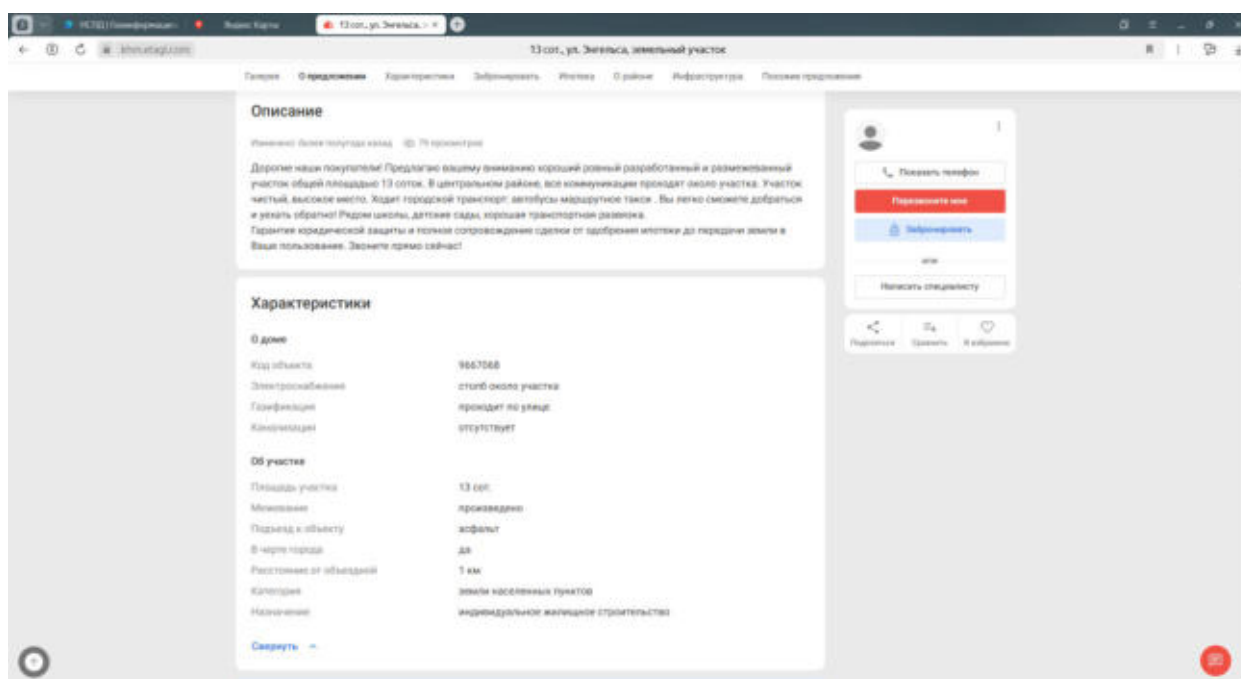
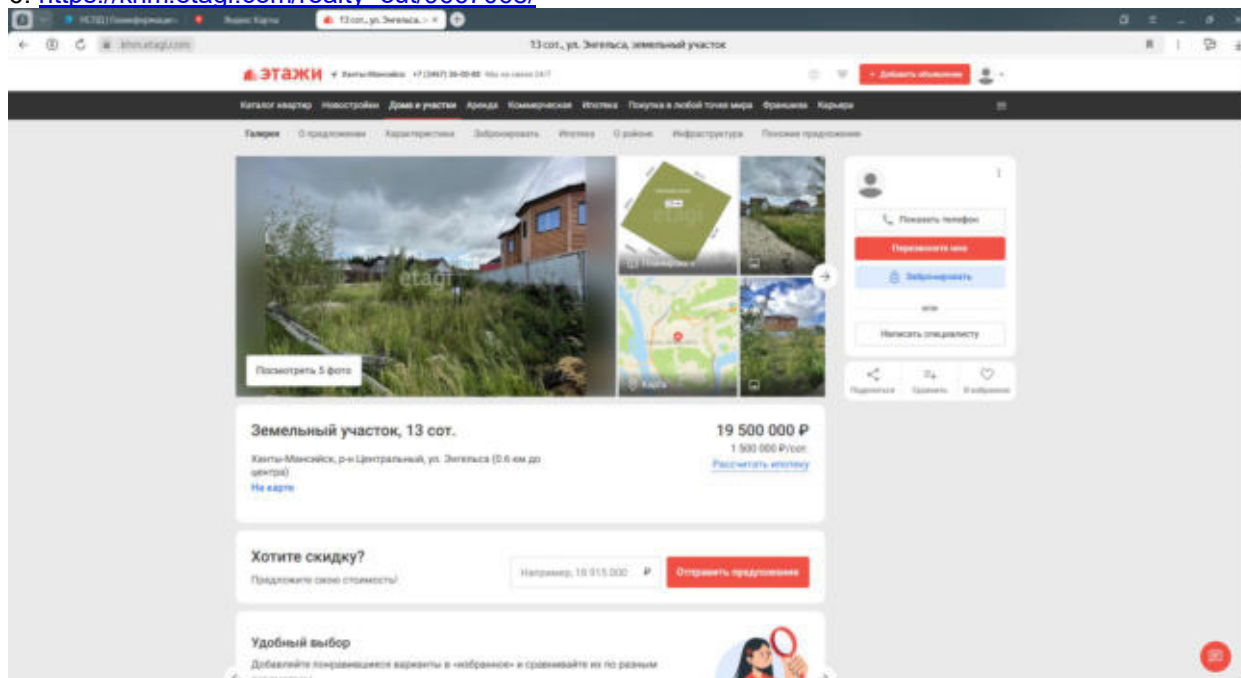
11 фото

https://xanty-mansiisk.domclick.ru/card/sale_lot_2064980880


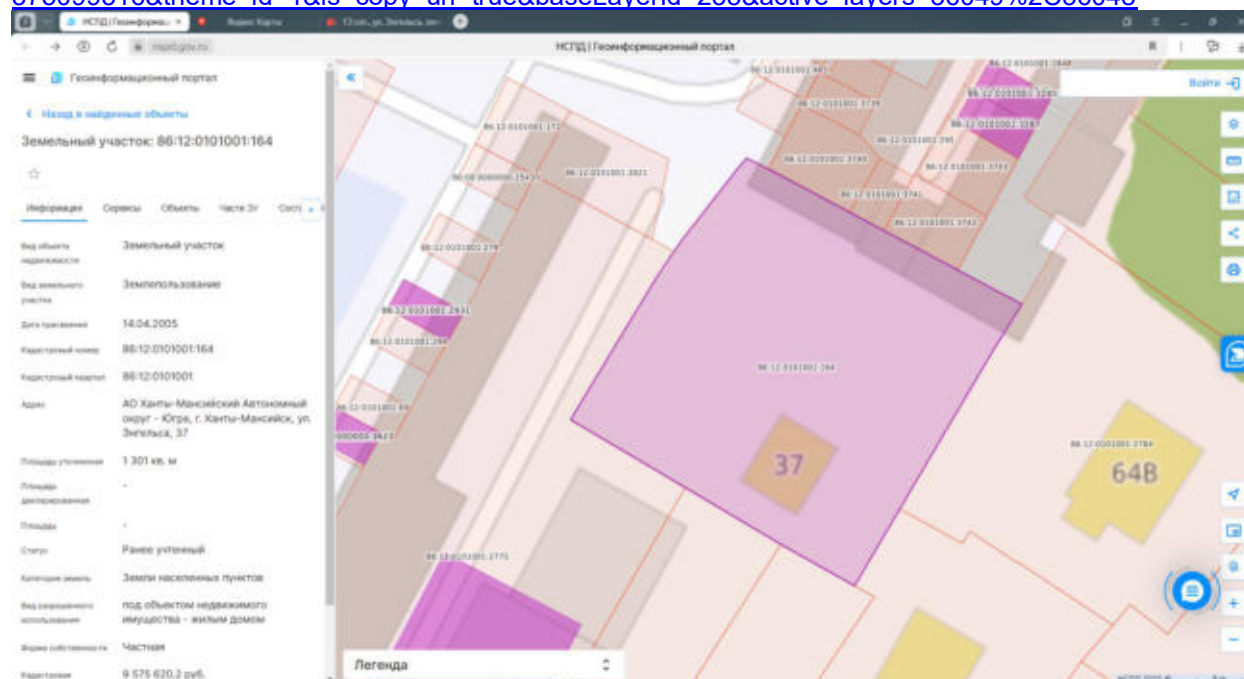
5. https://khm.etagi.com/realty_out/4612092/

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7685225.164675501&coordinate_y=8628864.615813168&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048



6. https://khm.etagi.com/realty_out/9667068/

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7681532.481978729&coordinate_y=8627432.375099316&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048



7. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/300579381/>

Продается участок, 11 сот.

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, пер. Надымский, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 300579381

8 600 000 ₽

Считать по рыночной цене

Цена за сотку: 781 818 ₽/сот.

+7 912 511-00-25

Номер только для звонков, сообщение не придет

Если хотите оставить заявку, [напишите нам](#)

Агентство недвижимости ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Агент

Никола Валерьевна Камыкова

ЖК City Park

Получить расценку продаж, когда требуется всего 5% первоначального взноса

Площадь: 11 сот.

Статус: ИЖС

Уважаемые жители и гости города. Мы продаем в Вы покупаете земельный участок в центральной части города, подходящий под застройку, все центральные коммуникации в доступности и подорожники. Идеальный выбор для крупного жилого строения. Ипотека под строительство от 6% для семей с детьми. Достойное предложение в достойные руки. Полное сопровождение от одобрения ипотеки до передачи ключей. Юридическая гарантия чистоты сделки.

Обращайтесь по любым вопросам, буду рад ответить.
Номер в базе: 10843262. Код пользователя: 85486.

Свяжитесь с автором

Вам ответят на все вопросы

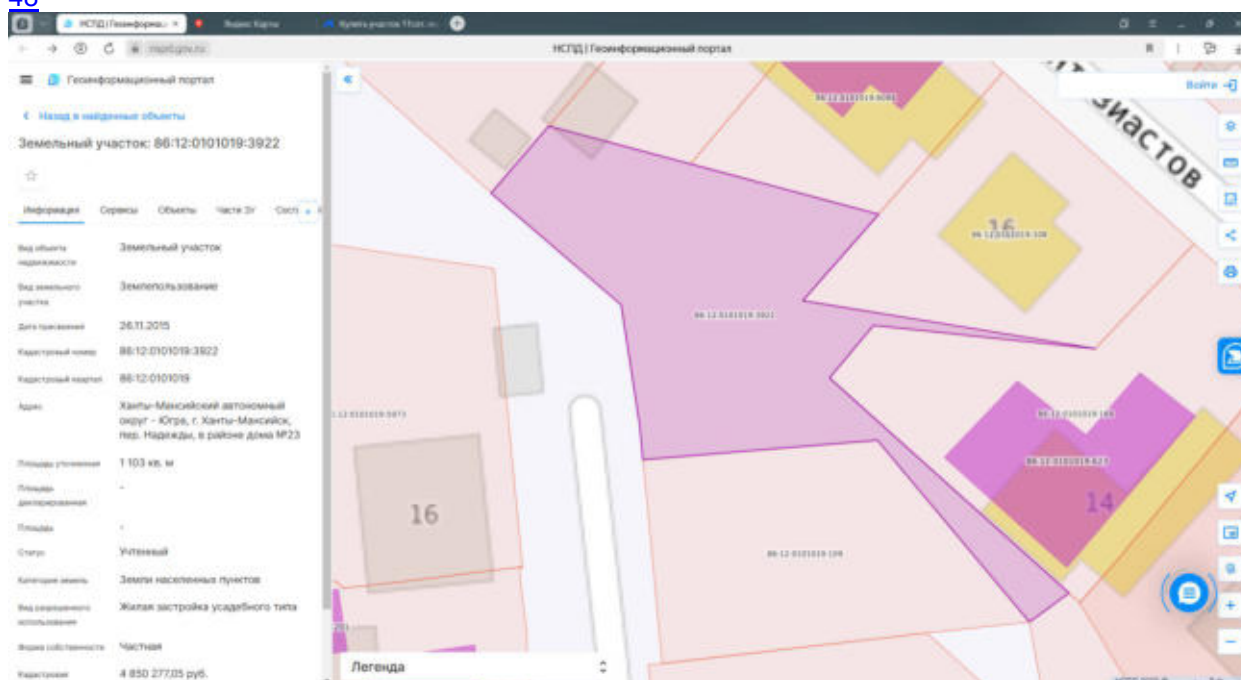
+7 912 511-00-25

Об участке

Коммуникации и удобства

Площадь	11 сот.	Канализация	Нет
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство	Электричество	Есть
		Газ	Есть

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.96403256028262&coordinate_x=7685215.017666805&coordinate_y=8628906.535170153&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048



8. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_127_sot_izhs_4117531164

Участок 12,7 сот. (ИЖС)

12 000 000 Р

944 882 Р за сотку
8 ипотеку от 62 952 Р/мес.
[Посмотреть план](#)

8 982 880-72-36

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть вопросы?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Искать дешевле](#)
Частное лицо
На Авито с августа 2022

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

скидка 25 %
НА ВСЕ КВАРТИРЫ

Сообщения

Об участке

Площадь: 12,7 сот.

Расположение

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Большая Логовая ул., 5 [Скрыть карту](#)

Описание

Участок находится на ул. Б-логовая дом 7, два подъезда с ул. Б-логовая и с ул. Пионерская.
Все коммуникации рядом с границей участка.
Без торга и без посредников

Ипотека со скидкой на Авито

12 000 000 Р

944 882 Р за сотку
8 ипотеку от 62 952 Р/мес.
[Посмотреть план](#)

8 982 880-72-36

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть вопросы?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Искать дешевле](#)
Частное лицо
На Авито с августа 2022

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

YOTA

Вернём ₽ за
непотраченные
гиги и минуты

Сообщения

Участок 12,7 сот. (99К) на продажу в Ханти-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханти-Мансийске | Авито

Описание
Участок находится на ул. Б-логвая дом 7, два подъезда с ул. Б-логвая и с ул. Покорская.
Все коммуникации рядом с границей участка.
Без торга и без посредников

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
12 000 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос: 4 500 000 Р | Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка
Банк ДОМ.РФ	От 6% От 62 992 Р
Альфа-Банк	От 27,5% От 240 694 Р

12 000 000 Р
344 882 Р за сотку
Выплату от 62 992 Р в мес.
[Посмотреть кредит](#)

8 982 880-72-36

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был прозвон? | Торгу участком? | Тогда можно посмотреть?

Частное лицо
На Авито с августа 2022

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

19 марта в 15:35 378 просмотров (+0 сегодня)

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7681823.578162819&coordinate_y=8626487.202187203&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048

НСПД | Геоинформационный портал

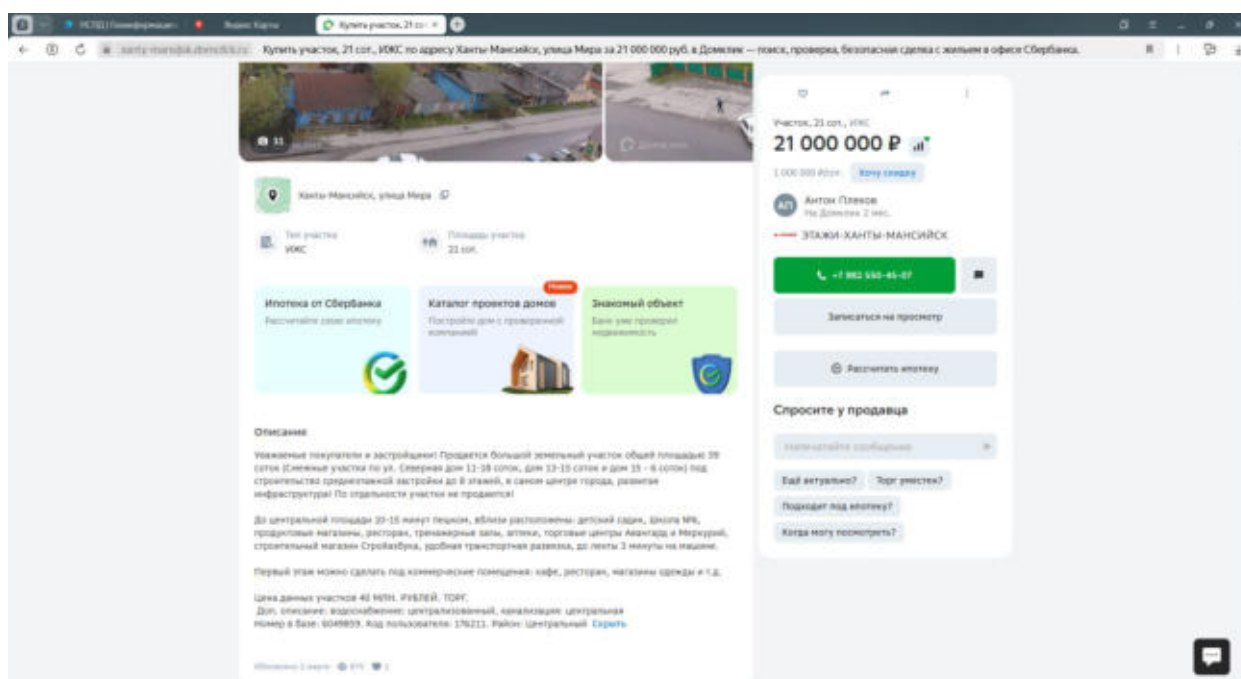
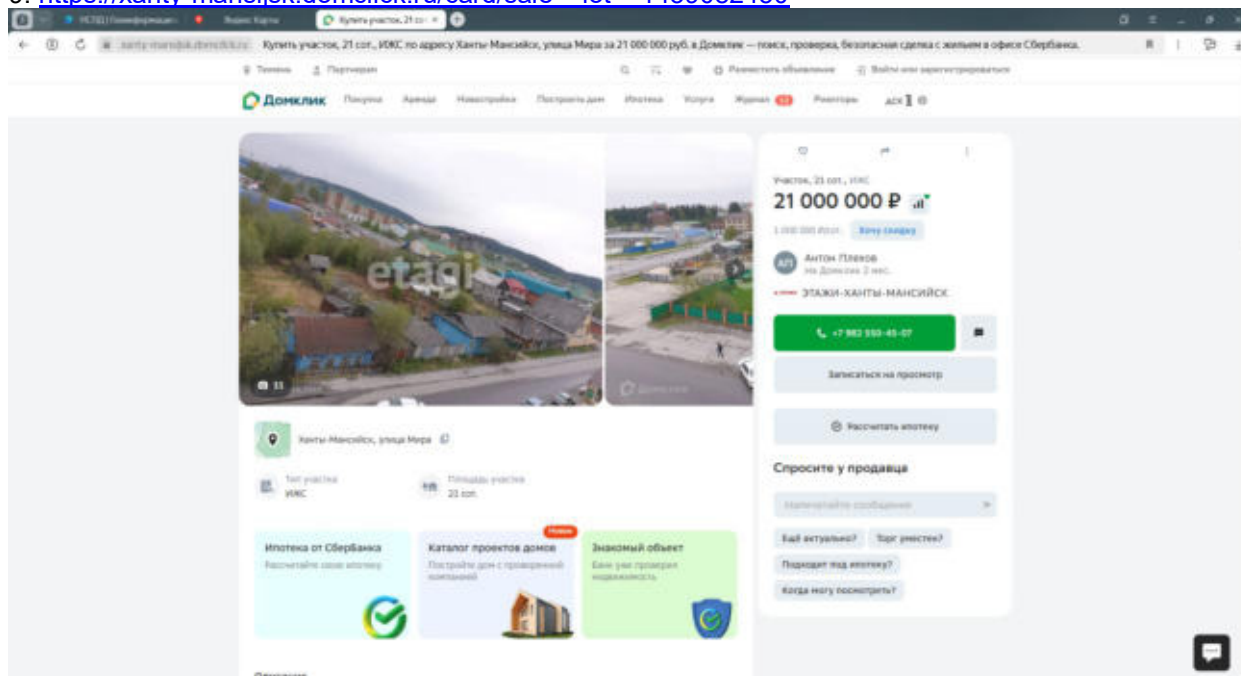
Назад к найденным объектам

Земельный участок: 86-12-0101036-730

Информация | Ссылки | Объекты | Часте 3D | Ссылки

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата публикации	08.06.2023
Кадастровый номер	86-12-0101036-730
Кадастровый квартал	86-12-0101036
Адрес	Российская Федерация, Ханти-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханти-Мансийск, ул. Большая Логовая, д. 7
Площадь участка	1 270 кв. м
Площадь застроенная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Вид собственности	Частная

Легенда

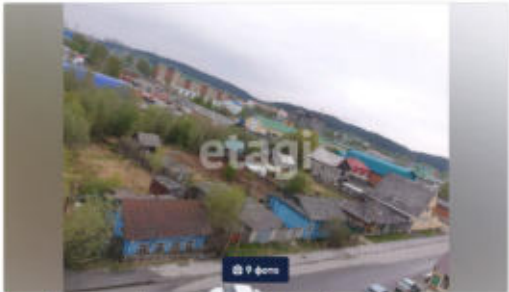
9. https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale_lot_1439082450

<https://hmap.cian.ru/sale/suburban/315568094/>

Продажа участок 21 сот. Северная ул., Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, опубликовано 315568094

Продаётся участок, 21 сот.

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Северная ул. На карте



9 фото

21 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 20 370 000

Цена за сотку 3 000 000 ₽/сот.

+7 982 181-28-89

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить жалобу, нажмите сюда

Написать

Агентство недвижимости ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Документы проверены

Агент Алексей Николаевич Плехов

ЖК City Park

Получить расчётную цену, когда требуется всего 5% первоначального взноса

Продажа участок 21 сот. Северная ул., Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, опубликовано 315568094



9 фото

21 сот.

Уважаемые покупатели и застройщики! Продаётся большой земельный участок общей площадью 29 соток (Снежные участки по ул. Северная дом 11-18 соток, дом 13-15 соток и дом 15 - 6 соток) под строительство среднеэтажной застройки до 6 этажей, в самом центре города, развитая инфраструктура! По отдельности участки не продаются!

До центральной площади 10-15 минут пешком, рядом расположены детский садик, Школа 6, продуктовые магазины, рестораны, тренажёрные залы, аптеки, торговые центры Вояджер и Меркурий, строительный магазин Стройбуна, удобная транспортная развязка, до центра 3 минуты на машине.

Первый этаж можно сделать под коммерческие помещения: кафе, ресторан, магазины одежды и т.д.

Цена сделки участок 40 МРН, РУБЛЕЙ, TOPF.

Доп. описание: подключение: центральное, канализация: центральная.

Номер в базе: 6049859. Код пользователя: 176211.

Свернуть

Напишите автору

Связаться со мной

Ещё варианты?

Или написать подробности по телефону

+7 982 181-28-89



9 фото

21 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 20 370 000

Цена за сотку 3 000 000 ₽/сот.

+7 982 181-28-89

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить жалобу, нажмите сюда

Написать

Агентство недвижимости ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Документы проверены

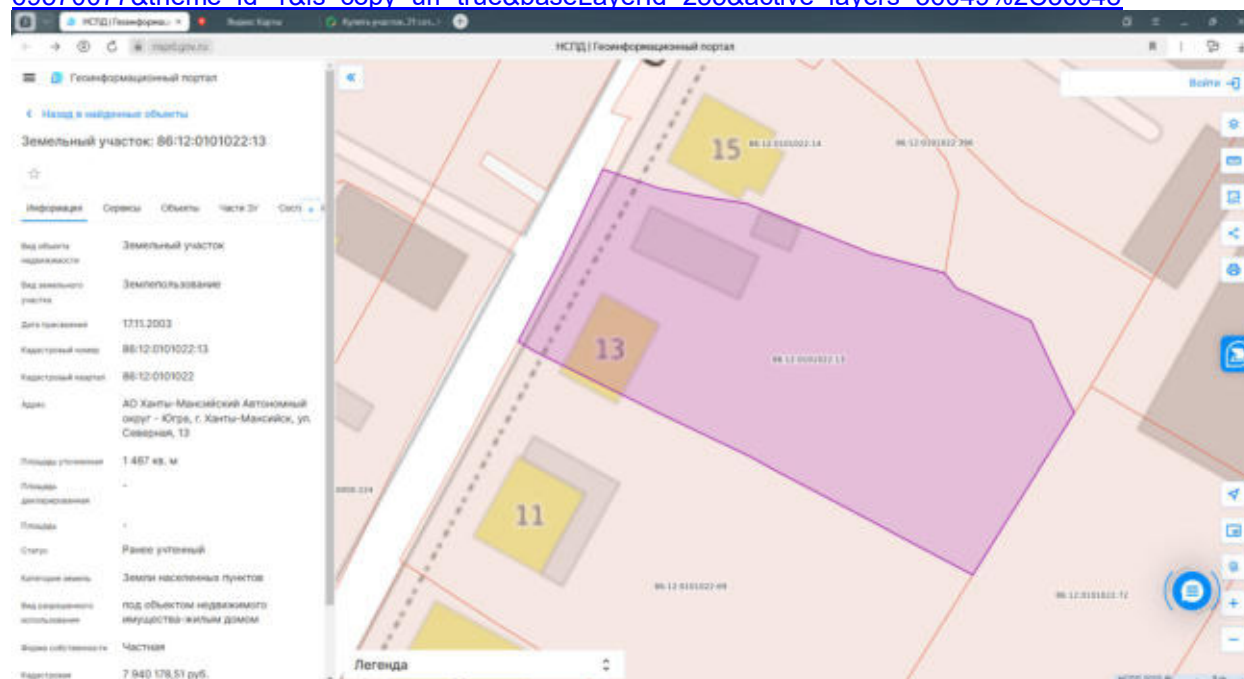
Агент Алексей Николаевич Плехов

ЖК City Park

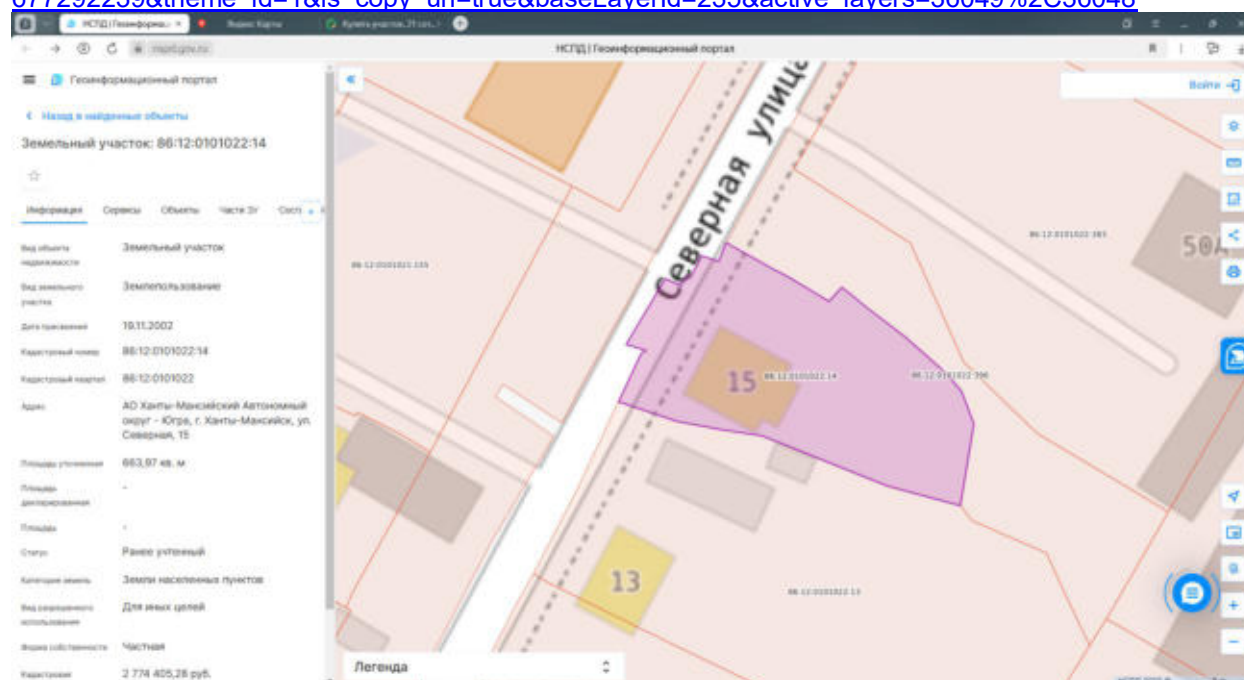
Получить расчётную цену, когда требуется всего 5% первоначального взноса



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7681070.212265616&coordinate_y=8627215.69570077&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7681066.686202202&coordinate_y=8627268.677292239&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048



10. https://новый-адрес86.рф/uchastki/prodaetsya_kommercheskaya_nedvizhimost_v_centre_goroda_5650

Продается участок, / / эт

О компании Недвижимость Новостройки Статьи Ипотека Новости Избранное Недвижимость Туризм

Рассчет ипотеки

Цена объекта: 6 000 000 ₽

Первоначальный взнос:

Процентная ставка:

Срок кредита, лет:

Сумма переплаты:

Сумма выплат:

Ежемесячный платеж:

Оставить заявку на ипотеку

Занимается объектом

Обзор № - 5650

Стоимость: 6 000 000 ₽

В избранное Продается участок 5,4 сотки в центральной части города.

Представлено Вашему вниманию участок 5,4 сотки в центральной части города.

Обзор № - 5650

Стоимость: 6 000 000 ₽

Расстояние до города: в городе

Кадастровый номер участка: 50/12/0101006

Категория земель: Земельный участок (земли населенных пунктов)

Способ связи с интернетом: По телефону и в сообществе

Категория земель: ИЖС

Площадь участка, сот: 5,41

Адрес

Местоположение: Центр

Улицы: Мухоморова

Почтовый индекс: 125080

Номер дома: 1

В избранное Продается участок 5,4 сотки в центральной части города.

Представлено Вашему вниманию участок 5,4 сотки в центральной части города.

Развитая инфраструктура, хорошие транспортные развязки. В пешей доступности улицы Пушкина и Звездный.

Участок правильной формы, Газ, электричество, вода.

Возможна приобретение: возможна покупка с использованием ипотеки, денежных средств физических (гражданских) лиц, материнского капитала.

НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА:

Работаем с ИПОТЕКОЙ, материнским капиталом и охотой.

Валовое юридическое оформление сделок мы берем на себя.

Возможны в любое удобное для нас время по договоренности.

Участок можно приобрести в ипотеку или использовать материнский капитал (субсидию). В нашей компании есть автомобильный брокер, оказывающий все услуги по приобретению земельного участка в ипотеку. Мы берем всю рутинную работу по оформлению документов на себя!

Хотите посмотреть на участок лично? Охотники, мы организуем вам!

НОВЫЙ АДРЕС - с нами быстро, выгодно, надежно !!!

Позвоните и загляните на просмотр, иначе этого варианта может уже и не быть!

Сасина Александра
Рисетор
+7 (922) 799-80-09
pashushova_1996@mail.ru
Ссылка на объявление

Рассчитать процент

Связаться с агентом

Ваше имя:

Ваш телефон:

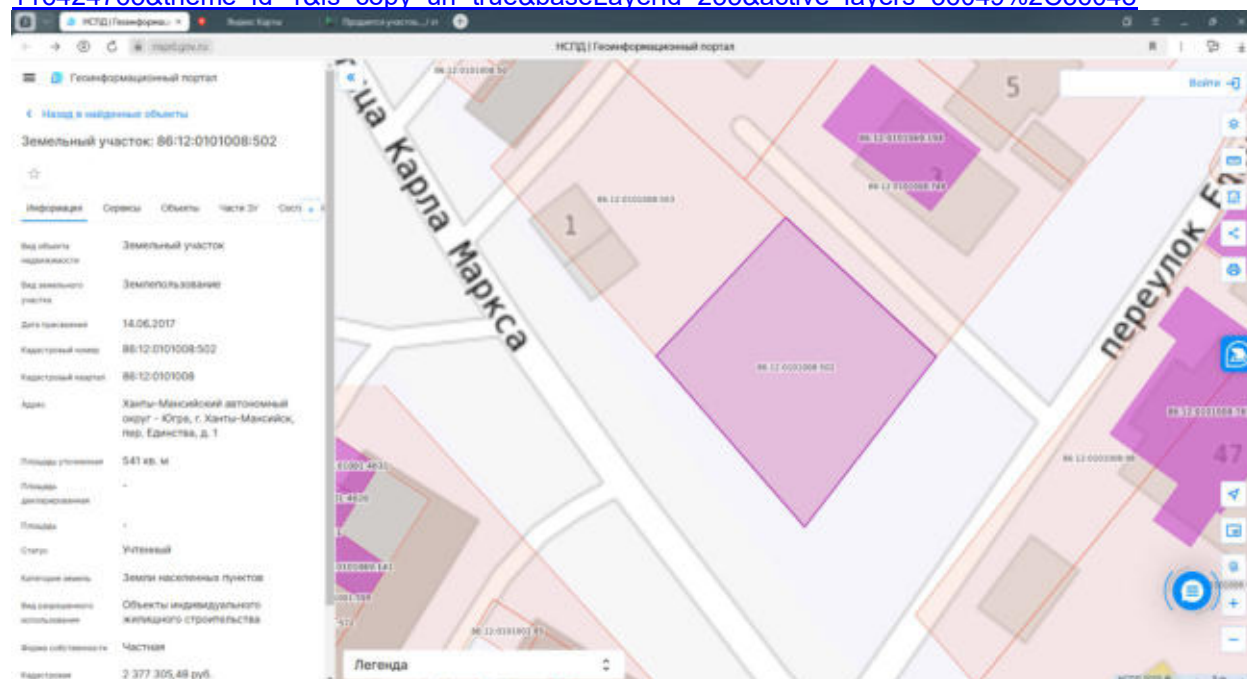
Ваш e-mail:

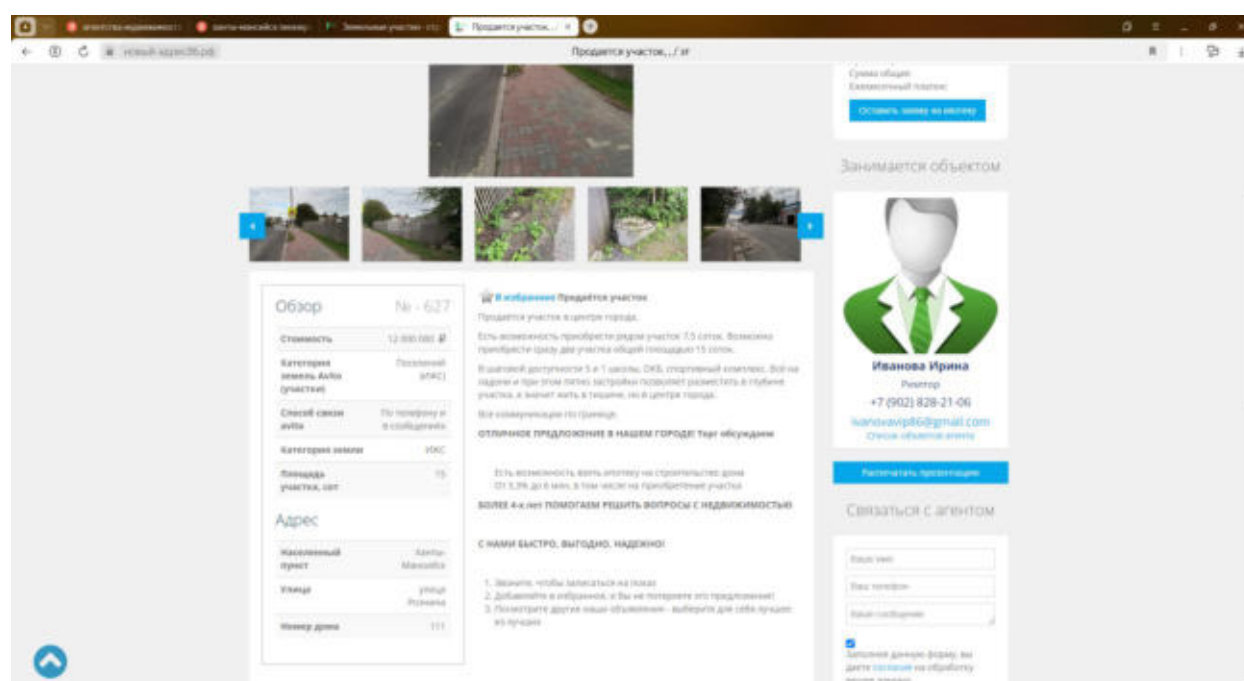
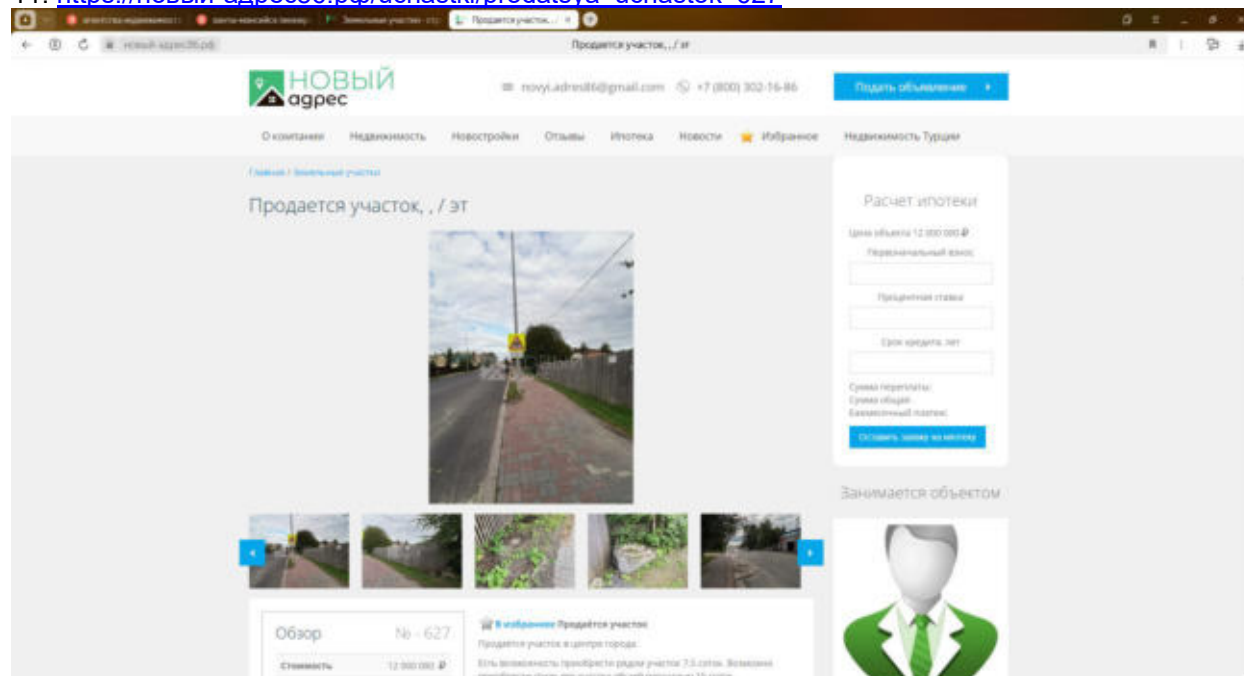
Заполните данную форму, мы дадим вам ссылку на обработку ваших данных.

Заполнить форму

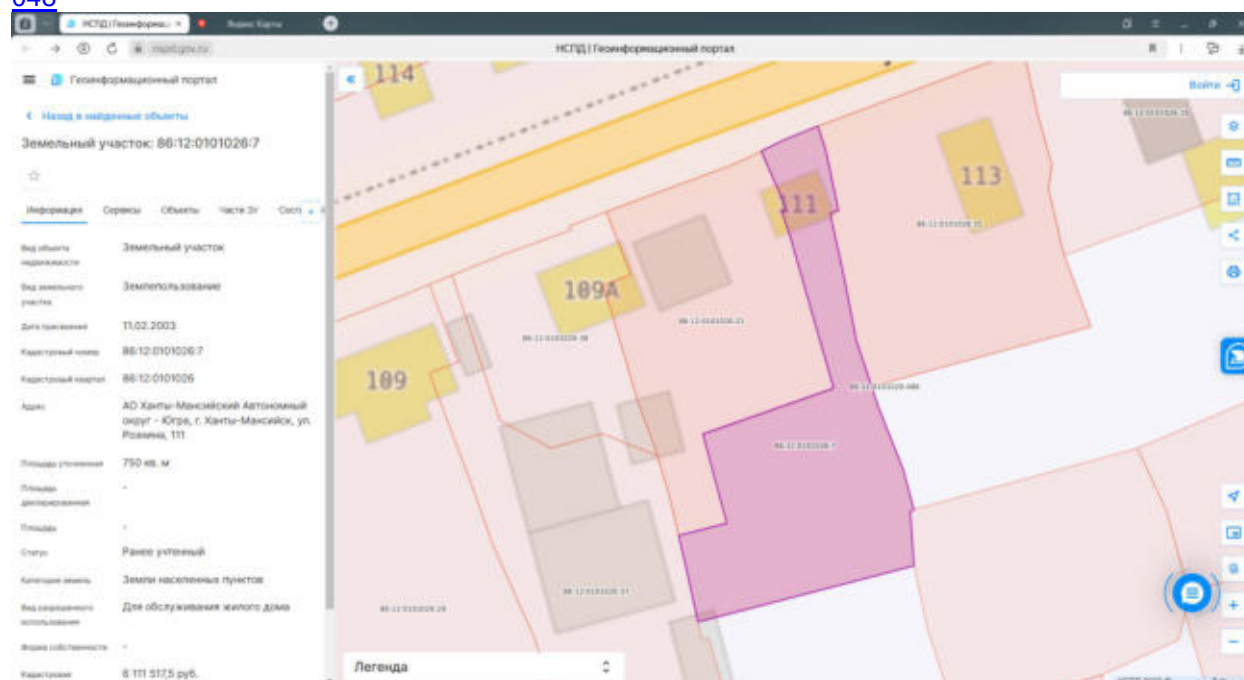
Похожие

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7682003.983053379&coordinate_y=8628291.116424765&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048

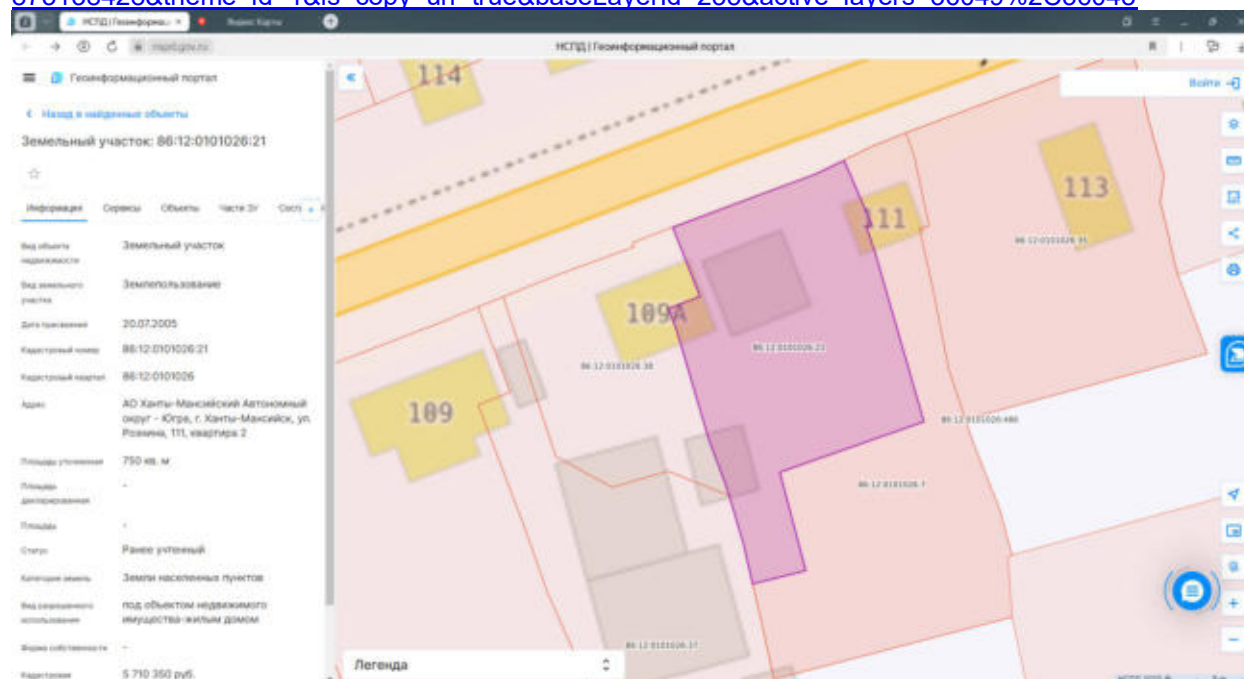


11. https://новый-адрес86.рф/uchastki/prodatsya_uchastok_627

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.859903058220365&coordinate_x=7683530.215428464&coordinate_y=8628378.041669413&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7683510.355871733&coordinate_y=8628385.873138428&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Управление Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре

164057
115-43

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.11.2024г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101036:727	
Номер кадастрового квартала:		86:12:0101036	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.09.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21	
Площадь, м2:		738 +/- 10	
Кадастровая стоимость, руб:		4134430,98	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для индивидуального жилищного строительства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Аахлена Людмила Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", 7704750193	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Серификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEEF850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Финанс автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг
Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
Томская область, Рес. с/на. 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес учреждения)
18.11.2024 10:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа в информационном носителе)
Эксперт I категории
(должность)
Шадрина Л.В.
(подпись)
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEEF850
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEEF850
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(сроки действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ИНН, должность, наименование организации зная, подписываемого электронного документа)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
15.11.2024г.			
Кадастровый номер:		86:12-0101036:727	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12-0101036:727-86/041/2022-7 01.12.2022 06:46:49
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	01.12.2022 06:46:49	
	номер государственной регистрации:	86:12-0101036:727-86/041/2022-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.08.2012 по 01.09.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № б/н, выдан 21.11.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 30.09.2024	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E25798EFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Финанс автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование учреждения)	Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Томская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес учреждения)
Эксперт 1 категории (должность)	Шадрина Л.В. (подпись) (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E25798EFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФНС, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.11.2024г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101036:727	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование учреждения)
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Томская область, Рос. с/п. 634088, тел. 122 (доб. 4)
Исх. № 18.11.2024/1040
(дата и время составления заверенного документа на бумажном носителе)
Эксперт I категории
(подпись)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (сроки действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

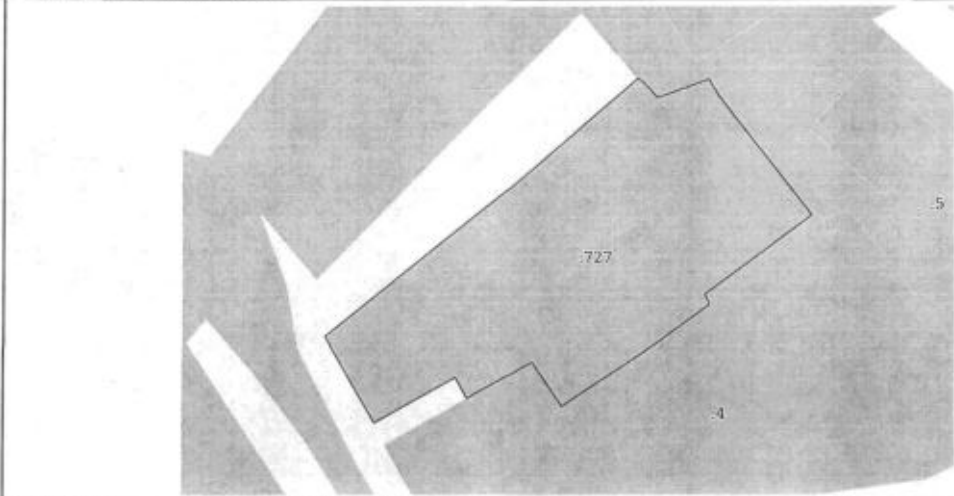
Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.11.2024г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101036:727	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400

Условные обозначения

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Финанс автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры в Сургутском районе» (полное наименование учреждения)	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Томская область, Рос. сиб. 628408, тел. 122 (доб. 4)	
18.11.2024 16:40 (дата и время составления заявления электронной подписи на бумажном носителе)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
Эксперт 1 категории (должность)	МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)	
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	

**Общество с ограниченной ответственностью
«Ленд Девелопмент»**

628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8, пом.194

Исх. № 7
от 02.11.2022г.

ООО «Управляющая компания «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Генеральному директору Сукманову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Викторович

Настоящим сообщаем, что земельный участок с КН 86:12:0101036:727, расположенный в г.Ханты-Мансийске по ул.Большая Логовая, 21 имеет перепад высот порядка 5 метров, на земельном участке отсутствуют строения требующие сноса, земельный участок не имеет действующих подключений к инженерным коммуникациям.

С уважением,

**Генеральный директор
УК ООО «Азбука Девелопмент»**

А.В. Мазырин

Исп. Бужинский Андрей Владимирович
Тел.: 8-982-502-84-76
buzhinsky.av@azbuka.dev



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 7



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. заявителя)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данное документа, удостоверяющее личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феле-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва







ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 240005-035-000158 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 Выдан (когда, кем): 26.04.2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2025 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связан-

	ного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящим Полисом, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семь) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.
9. Особые положения	9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринимаемые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Киберинцидент означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденные Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блинновой О.И.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела страхования ответственности
и развития корпоративных продаж
Департамента страхования ответственности
и сельскохозяйственных рисков

Рудский С.Г./

М.П.

На основании Доверенности № 02-13/510/24-с от 23.09.2024г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 240005-035-000157 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 ОКПО 73058527 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва БИК 044583266 к/с 30101810345250000266 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2025 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются:

	7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3 Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящим Полисом, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семь) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.
9. Особые положения	9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринимаемые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных, нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных, несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Киберинцидент означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Елиновой О.И

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Доверенности № 02-15/510/23-с от 26.11.2023 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
155 (Сто пятьдесят пять) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

